

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 1. júlí 2010 í máli nr. E-8504/2009:

**Borgarplast hf.**

*(Jóhannes Karl Sveinsson hrl.)*

**gegn**

**Þyrpingu hf.**

*(Gunnar Ingi Jóhannsson hdl.)*

og gagnsök.

Mál þetta, sem dómtekið var 3. júní sl., var höfðað 29. júní 2009 af Borgarplasti hf., Völuteigi 31-31A, Mosfellsbæ, gegn Þyrpingu hf., Hátúni 2B, Reykjavík

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða 163.721.323 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 4. maí 2009 til greiðsludags. Krafist er einnig málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Af hálfu aðalstefnda er aðallega krafist sýknu af dómkröfum aðalstefnanda, en til vara að dómkröfurnar verði lækkaðar verulega. Aðalstefndi krefst þess að fá dæmdan málskostnað úr hendi aðalstefnanda samkvæmt málskostnaðaryfirliti að viðbættum virðisaukaskatti.

Gagnstefnandi höfðaði mál í gagnsök 29. júlí 2009 þar sem þess er *aðallega* krafist að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda 94.925.822 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. júlí 2009 til greiðsludags. *Til vara* krefst gagnstefnandi þess að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða 89.204.870 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. júlí 2009 til greiðsludags. Gerð er krafa um viðurkenningu á rétti til skuldajafnaðar á þeirri greiðslu sem dæmd verður í samræmi við skuldajafnaðaryfirlýsingu í greinargerð í aðalsök, að því marki sem til þarf, en til sjálfstæðs dóms fyrir því sem er umfram kröfu stefnanda í aðalsök. Gagnstefnandi krefst þess að gagnstefnda verði gert að greiða málskostnað að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi ásamt virðisaukaskatti.

Gagnstefndi krefst þess að hann verði eigi dæmdur til að greiða gagnstefnanda hærrí fjárhæð en 11.872.196 krónur og að viðurkenndur verði réttur hans til að skuldajafna þeirri fjárhæð við þær fjárhæðir sem honum kunna að verða dæmdar í aðalsök. Til vara krefst gagnstefndi þess að dómkröfur gagnstefnanda verði

lækkaðar og viðurkenndur réttur gagnstefnda til skuldajafnaðar gegn þeim greiðslum sem honum kunna að verða dæmdar í aðalsök. Í báðum tilvikum krefst gagnstefndi þess að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi gagnstefnanda að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Í greinargerð gagnstefnda var þess krafist að 1. t.l. í aðalkröfu gagnstefnanda yrði vísað frá dómi en því var hafnað með úrskurði dómsins 3. febrúar 2010.

## **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Málsaðilar gerðu samkomulag um kaup og sölu á fasteignum, sem aðalstefnandi átti í Borgarbyggð og á Seltjarnarnesi. Aðalstefndi lýsir því að aðdragandi þessa hafi verið sá að hann hefði haft áform um uppbyggingu á Seltjarnarnesi og því hafi hann fjárfest í iðnaðarhúsnæði í þeim tilgangi að reisa þar íbúðabyggð. Aðalstefnandi átti fasteignir á þessu svæði og rak þar verksmiðju. Auk þess átti aðalstefnandi fasteign í Borgarbyggð og hafði einnig starfsemi þar.

Aðalstefndi leitaði eftir því að kaupa þessar eignir og var fallist á það af hálfu aðalstefnanda gegn því að aðalstefndi keypti og fengi aðalstefnanda í hendur fast eignina að Völuteigi 31 í Mosfellsbæ. Auk þess skyldi aðalstefndi kaupa og stækka lóðina við hliðina, reisa á henni nýtt verksmiðjuhús og afhenda aðalstefnanda það sem hluta af kaupverði. Þetta kemur fram í sölutilboði aðalstefnanda 18. september 2005 sem samþykkt var af aðalstefnda 14. október sama ár.

Með samkomulaginu seldi aðalstefnandi aðalstefnda fasteignir sínar í Borgarbyggð og á Seltjarnarnesi á 440.000.000 króna. Samið var um að aðalstefndi greiddi fyrir fasteignir aðalstefnanda með:

- a) fasteigninni að Völuteig 31 í Mosfellsbæ (115.000.000 króna),
- b) lóð að Völuteig 31 (10.000.000 króna),
- c) með peningum að fjárhæð 40.000.000 króna og
- d) nýbyggingu á lóðinni að Völuteig 31A, um 2000 fermetra að grunnfleti  
(275.000.000 króna).

Með þessu ætlaði aðalstefnandi að flytja verksmiðjuna, sem rekin var að Sefgördum á Seltjarnarnesi og Sólbakka 6 í Borgarbyggð, á einn stað að Völuteigi 31-31A.

Tilgangur aðalstefnda með samningnum var fyrst og fremst sá að kaupa fasteignir aðalstefnanda á Seltjarnarnesi til þess að rífa þær og byggja þar lúxus fjölbýlishús. Aðalstefnandi lýsir því að tilgangur hans hafi fyrst og fremst verið að komast í hæg kvæmara húsnæði sér að kostnaðarlausu, enda hefði aðalstefndi greitt honum 40 milljónir króna í flutningskostnað.

Þessu samkomulagi fylgdi skjal sem heitir: Stutt lýsing á nýbyggingu, en það er dagsett 22. ágúst 2005. Því skjali fylgdi frumkostnaðaráætlun sem unnin var af Verkfræðistofunni Ferli. Þá voru nokkur atriði, er varða samkomulag málsaðila, áréttuð í yfirlýsingu þeirra 14. október s.á. Á verkfundi 25. apríl 2007 samþykktu málsaðilar nokkur atriði um frágang innanhúss, samkvæmt verklýsingu frá 23. apríl s.á. Málsaðilar vísa til þess að í framangreindum skjölum felist í meginatriðum samkomulag þeirra.

Ágreiningslaust er að afhending eigna aðalstefnanda og greiðsla samkvæmt a-c liðum samkomulagsins gekk eftir. Í aðalsök er hins vegar einkum deilt um afhendingu og skilalýsingu á nýbyggingunni að Völuteig 31A, sbr. d lið samkomulagsins, frágang á lóð húsanna nr. 31 og 31A og meintar skemmdir verktaka aðalstefnda á klæðningu hússins nr. 31. Aðalstefnandi krefst afsláttar eða skaðabóta vegna þessa úr höndum aðalstefnda og dagsekta vegna afhendingardráttar svo og bóta vegna tafa sem urðu á afhendingu lóðar. Ágreiningur er einnig í málinu um kröfu aðalstefnanda um greiðslu bóta úr höndum aðalstefnda vegna rafmagnsnotkunar og um endurgreiðslu vegna verkliða sem voru felldir niður. Af hálfu aðalstefnda er öllum kröfuliðum í kröfugerð aðalstefnanda mótmælt. Aðalstefndi telur að tafir á verkframkvæmdum hafi aðallega verið aðalstefnanda að kenna.

Í gagnsök er deilt um réttmæti krafna gagnstefnanda vegna verka sem hann telur vera aukaverk svo og vegna kostnaðarauka. Af hálfu gagnstefnda hefur hluti þessara krafna verið viðurkenndur, samtals að fjárhæð 11.872.196 krónur, en vísað til þess af hans hálfu að aldrei hafi komið fram krafa vegna þeirra fyrr en með gagnstefnu.

Málsaðilar hafa aflað matsgerða til stuðnings kröfum sínum í málinu. Aðalstefnandi hefur lagt fram matsgerð dómkvadds matsmanns, Þorsteins Þorsteinssonar verkfræðings, frá mars 2009. Gagnstefnandi hefur lagt fram matsgerð dómkvadds matsmanns, Steingríms Haukssonar tæknifræðings, frá apríl s.á.

## **Málsástæður og lagarök aðalstefnanda**

Af hálfu aðalstefnanda er vísað til þess að nýbyggingin að Völuteigi 31A hafi átt að vera 23-27 m breið, um 2000 m<sup>2</sup> að grunnfleti og hönnuð í samræmi við stutta lýsingu á nýbyggingu frá 22. ágúst 2005 og þarfir aðalstefnanda. Í sölutilboði komi fram að „[h]önnun verði í samræmi við lýsinguna og þarfir Borgarplasts hf. vegna starfsemi sinnar...en fyrir liggur að eftir kaupin mun öll starfsemi Borgarplasts hf. flytja að Völuteig 31 í Mosfellsbæ.“ Gert hafi verið ráð fyrir ca 300 m<sup>2</sup> tvöföldu milligólfi, 150 m<sup>2</sup> á annarri hæð og 150 m<sup>2</sup> á þriðju hæð. Tilgreint sé sérstaklega að eign þessi komi sem greiðsla að fjárhæð 275.000.000 króna, óháð heildarkostnaði aðalstefnda við bygginguna. Hvort sem kostnaður yrði hærri eða lægri en gert var ráð fyrir í frumkostnaðaráætlun, hafi það ekki átt að hafa nein áhrif á skyldur málsaðila samkvæmt samningnum, eins og fram komi í sölutilboðinu. Aðalstefndi hafi átt að annast byggingu eignarinnar í fullbúið ástand að engu undanskildu og afhenda hana þannig ásamt fullbúinni malbikaðri lóð og afgirtu athafnasvæði, rafdrifnu aðalhlíði og girðingu umhverfis lóð í svipaðri útfærslu og í þáverandi

starfsstöð aðalstefnanda að Sefgörðum á Seltjarnarnesi. Jafnframt segi í söluþilboðinu að skil skuli vera í samræmi við ákvæði skilalýsingar og hafa hlotið allar lögboðnar úttektir fyrir afhendingu eignarinnar, þar með talið úttekt brunamálayfirvalda.

Í samkomulaginu sé gert ráð fyrir því að aðalstefnanda verði heimilt að taka að sér frágang innanhúss. Til þess hafi þó ekki komið, en ákveðið að aðalstefndi setti ekki upp eldhús og að hluti af upphaflegu úðakerfi yrði fellt niður. Upphaflegt samkomulag málsaðila hafi hins vegar tekið mið af því að aðalstefndi sæi að öllu leyti um innanhússfrágang. Ef aðalstefnandi hætti við einhverja hönnunar- og framkvæmdaþætti myndi aðalstefndi endurgreiða samkvæmt óbreyttri frumkostnaðar áætlun Ferils.

Í samkomulagi málsaðila sé áréttað að aðalstefnandi hafi umsagnar- og ákvörðunar rétt varðandi alla hönnun innan ramma byggingarreglugerðar og annarra gildandi reglugerða sem varði hús og lóð. Aðalstefnandi hafi, ásamt eftirlitsmanni sínum, strax komið að verkinu í upphafi hönnunarferilsins og þeir hafi setið alla nauðsynlega hönnunarfundi.

Samkomulag málsaðila hafi gert ráð fyrir að ef afhending drægist fram yfir umsaminn afhendingartíma, af ástæðum er vörðuðu aðalstefnda, skyldi aðalstefndi greiða bætur í formi dagsekta til aðalstefnanda sem næmu 100.000 krónum á dag.

Afhendingartími eldri fasteignarinnar að Völuteig 31 hafi verið ákveðinn 15. janúar 2006. Jafnframt hafi aðalstefndi átt að hraða lóðarfrágangi og girða lóð til þess að skapa skilyrði fyrir því að aðalstefnandi gæti starfað í eldri eigninni sem fyrst eftir þann tíma, en ákveðin verkörk hafi verið á þeim hluta. Malbikun á plani fyrir framan innkeyrsludyr á húsinu hafi þó ekki lokið fyrr en í september 2008.

Nýbygginguna hafi átt að afhenda fullfrágengna, ásamt frágenginni lóð, eigi síðar en níu mánuðum eftir útgáfu endanlegs byggingarleyfis. Miðað hafi verið við afhendingu 1. október 2006.

Þorgrímur Eiríksson, byggingarverkfræðingur á verkfræðistofunni Kletti, hafi tekið að sér eftirlit á verkframkvæmdinni að beiðni aðalstefnanda. Ásmundur Ingvarsson, verkfræðingur hjá Ferli, hafi verið byggingarstjóri. Aðstoðarmaður hans hafi verið Friðjón Sigurðarson, en hann hafi átt að sjá um að samræma verklegar framkvæmdir á byggingarsvæðinu. Arkitekt hússins sé Arkís, en Ferill hafi stjórnað allri hönnun- og framkvæmdum. Þeir hafi báðir verið á vegum aðalstefnda. Frá og með október 2006 hafi aðalstefndi tekið við hönnunar- og framkvæmdastjórnun með því að Friðjón, starfsmaður Ferils, gerðist starfsmaður aðalstefnda. Honum til aðstoðar hafi verið Elvar Magnússon hjá Ferli. Ásmundur hafi þá dregið sig í hlé frá verkfundum, en hafi þó haldið áfram sem byggingarstjóri.

Ásmundur Ingvarsson hefði gert frumkostnaðaráætlunina fyrir aðalstefnda. Hann hefði aldrei skoðaði fyrrum fasteignir aðalstefnanda að Sefgörðum, þrátt fyrir ítrek aðar áskoranir og ákvæði samkomulags um að nýbyggingin ætti að uppfylla sömu skilyrði varðandi hýsingu á rekstri aðalstefnanda og fasteignirnar að Sefgörðum.

Verkframkvæmdir hafi gengið hægt fyrir sig. Lögmaður aðalstefnda hafi tilkynnt 17. maí 2007 að afhendingu fasteignarinnar seinkaði. Rökstuðningur fyrir því hafi

þó ekki fylgt og ekki áætlun um nýjan afhendingardag. Eftir vikulegan verkfund 6. febrúar 2008 hafi fulltrúar aðalstefnda hætt að mæta á verkfundi sem leitt hafi til þess að aðalstefnandi hafi ekki getað komið samningsbundnum umsagnar- og ákvörðunarrétti á framfæri við aðalstefnda.

Fulltrúi byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar hafi gert stöðuúttekt á Völuteig 31A 29. apríl 2008. Enginn á vegum aðalstefnanda hafi verið boðaður til úttektarinnar. Athugasemdir hafi verið gerðar þess efnis að vindfang vantaði á fyrstu hæð í sal, eldhúsinnréttingu á 2. hæð, reyklúgu í stigahúsi og fólkslyftu í húsið.

Nýbyggingin hafi verið afhent bréflega 29. maí s.á., en aðalstefnandi hafi veitt henni viðtöku með fyrirvara um ástand hennar. Málsaðilar hafi því aldrei farið sam eiginlega yfir ástand eignarinnar. Aðalstefndi hafi þó haldið lyklum að nýbygg ingunni og haldið áfram störfum við ýmis ólokin verkefni.

Önnur stöðuúttekt hafi verið gerð 13. nóvember s.á., þar sem byggingarfulltrúi hafi verið viðstaddur ásamt fulltrúum málsaðila og Ferils. Þá hafi komið í ljós fjöldi atriða sem ábótavant hafi verið án þess að greint hefði verið frá því í fyrri úttekt. Í kjölfarið hafi aðalstefnandi óskað eftir álit frá eldvarnareftirlitinu og hafi fulltrúi þess gert umtalsverðar athugasemdir við frágang og ísetningu hurða.

Afhendingartími eigna aðalstefnanda hafi verið ákveðinn sex mánuðum eftir afhendingu fullbúinnar nýbyggingar að Völuteig 31A. Aðalstefnandi hafi afhent eignirnar í Sefgörðum 1. desember 2008.

Fulltrúar aðalstefnanda hafi ítrekað gert aðalstefnda grein fyrir því að þeir teldu nýbygginguna að Völuteig 31A hvorki í samræmi við verklýsingar, þarfir aðal stefnanda né byggingarreglugerð. Aðalstefnandi hafi ekki verið tilbúinn til þess að gefa afslátt af eðlilegum og sjálfsögðum kröfum um gæði eignarinnar og ítrekað krafist aðalstefnda um efndir samningsins.

Þá hafi aðalstefnandi orðið fyrir tjóni, sem nemi tugum milljóna, vegna afhendingar dráttar og vanefnda sem væru á ábyrgð aðalstefnda og byggingarstjóra. Á verkfundum hafi aðalstefnandi gert aðalstefnda grein fyrir því að dagsektarheimildum samkvæmt samkomulaginu yrði beitt.

Þar sem málsaðilum hafi ekki tekist að ná samkomulagi um meintar vanefndir hafi aðalstefnandi óskað eftir dómkvaðningu matsmanns 18. júní 2008. Með samþykki aðalstefnda hafi aðalstefnandi lagt fram viðbótarmatsspurningar fyrir matsmann 16. október s.á.

Með bréfi 4. maí 2009 hafi aðalstefnandi sett fram formlegar og rökstuddar kröfur á hendur aðalstefnda um efndir samkvæmt samkomulaginu sem hafi verið hafnað með bréfi 15. sama mánaðar.

Aðalstefnandi byggi kröfur sínar í málinu fyrst og fremst á samkomulagi málsaðila 14. október 2005 og almennum reglum fasteignakaupa- og kröfuréttar. Um efni samkomulags sé vísað til sölutilboðs 18. september og 14. október s.á., stuttrar lýsingar á nýbyggingu 22. ágúst s.á., yfirlýsingar 14. október s.á. og verklýsingar 23. apríl 2007.

Sú bygging sem aðalstefndi hafi tekið að sér að smíða og afhenda aðalstefnanda hafi reynst gölluð í veigamiklum atriðum. Samningsbundnar gæðakröfur hafi ekki verið uppfylltar og verklagi áfátt. Aðalstefnandi hafi aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns vegna þessa og sé kröfugerðin í aðalsök byggð á niðurstöðum hennar, en einnig á samningi málsaðila.

Aðalstefnandi geri kröfu um tafabætur vegna dráttar á afhendingu nýbyggingar innar með vísan til samkomulags málsaðila, en þeim sé lýst í 2. lið hér á eftir. Þá geri aðalstefnandi kröfu um bætur vegna þess tjóns sem hann hafi orðið fyrir vegna dráttar á afhendingu lóðar, með vísan til samkomulags um afhendingu og almennra reglna skaðabótaréttar, en því sé lýst í 3. lið. Aðalstefnandi geri kröfu um bætur vegna útlagðs kostnaðar við rafmagn sem ekki hafi verið innifalið í samkomulagi málsaðila. Krafan sé gerð með vísan til meginreglu kröfuréttar um að greiða skuli fyrir afhendingu á vöru, sbr. 4. liður. Einnig geri aðalstefnandi kröfu um afslátt í samræmi við samkomulagið vegna þess að ákveðið var að breyta eða fella niður samningsbundna verklíði, liði 5-7, en í 6. tl. d liðar 2. gr. sölutilboðs komi fram að ef aðalstefnandi hætti við einhverja hönnunar og framkvæmdarþætti endurgreiði aðalstefndi samkvæmt óbreyttri kostnaðaráætlun. Krafan um endurgreiðslu sé því gerð með vísan til samnings málsaðila.

## 1. Gallar og ófrágengin atriði

Í samræmi við 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup teljist nýbygging haldin göllum þegar hún stenst ekki kröfur um gæði, búnað og annað sem leiða megi af samkomulagi aðila eða lögum um aðbúnað. Aðalstefnandi hafi mátt vænta þess að fá fasteign, sem uppfyllti að fullu þær kröfur sem samkomulag málsaðila greini frá, bæði hvað varðar almenna lýsingu og þær sérstöku þarfir sem aðalstefnandi hafi óskað eftir og aðalstefnda hafi þar með verið kunnugt um við samningsgerðina. Þar sem fasteignin sé haldin göllum eigi aðalstefnandi rétt á afslætti eða skaðabótum sem nemi kostnaði við að koma fasteigninni í samkomulagsástand.

Eins og fram komi í matsbeiðni og matsgerð séu fasteignirnar og lóðin haldin ýmsum göllum. Mörg önnur atriði væru óunnin eða ókláruð. Samkvæmt matsgerðinni nemi kostnaður við að ljúka verkþáttum, sem ekki hafi verið lokið við afhendingu hússins, og við að lagfæra þá galla sem væru á verkframkvæmdinni 80.021.600 krónum. Í þessari tölu sé meðtalinn kostnaður við lækkun brunna, að fjárhæð 200.000 krónur, og viðgerð á vegg, að fjárhæð 100.000 krónur, sem aðalstefnandi telji vera á sína ábyrgð en aðalstefndi hafi lokið við, samtals 345.000 krónur með 15% ófyrirséðu álagi. Þeir matsliðir hafi verið dregnir frá í kröfugerðinni og því sé kostnaður við galla og önnur atriði á ábyrgð aðalstefnda að fjárhæð 79.676.600 krónur.

Krafa aðalstefnanda sé byggð á einstökum liðum matsgerðarinnar og samkomulagi málsaðila. Um almennar kröfur til byggingarinnar sé vísað til almennrar venju, þar með talið til skipulags og byggingarlaga nr. 73/1997 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá sé einnig vísað til verklýsingar sem samþykkt hafi verið á verkfundi 7. apríl 2007.

Um raunverulegt ástand einstakra verkliða sé vísað til matsbeiðni og matsgerðar, en þar sé álitaeftum skipt í spurningu 1 sem innihaldi 81 lið og spurningu 2 sem skiptist í tvo liði. Matsspurningar hafi í flestum tilvikum verið gerðar með vísan til verklýsingar, samnings eða almennrar venju. Þar sem vafi leiki á því hvort um galla sé að ræða hafi matsmaður verið beðinn um að svara því hvort frágangur og eða framkvæmd sé viðunandi. Þar sem vafi leiki á því hvort aðgerða sé þörf skeri matsgerðin úr um það.

Um svo mörg gallatilvik sé að ræða að ekki sé fjallað um þau öll í stefnunni heldur að mestu látið við það sitja að vísa til matsbeiðni annars vegar og hins vegar matsgerðar dómkvadds matsmanns. Þau atriði sem hafi verið reifuð í stefnu varði deilur málsaðila um túlkun á samningi og sérstaklega sé þörf á að rökstyðja. Númer vísi til einstakra matsspurninga:

### 1) Viðgerðir á Steniplötum

Skemmdir væru á klæðningu eldri byggingarinnar, en við samningsgerð hafi engar skemmdir verið á þessum plötum. Heilmiklar og langvarandi framkvæmdir hafi verið á lóðinni af hálfu aðalstefnda. Skemmdirnar á plötunum væru augljóslega eftir vinnuvélar sem hafi rekist utan í húsið. Enginn annar en aðalstefndi geti borið ábyrgð á þeim.

### 2) Rafmagns og gönguhlið

Aðalstefndi beri ábyrgð á því að aðgangshliðið að lóðinni sé ekki mann- eða krakkahelt. Ábyrgðin verði ekki lögð á aðalstefnanda með því að halda því fram að hann hafi tekið þátt í að hanna hliðið. Vel megi vera að aðalstefnandi hafi lagt fram óskir um einhverja tiltekna þætti, svo sem útlit o.fl. Aðalstefndi beri hins vegar ábyrgð á því að nýting hliðsins sé eins og til var ætlast.

### 14) Lyfta

Fasteigninni hafi verið skilað án lyftu, lyftustokkurinn skilinn eftir tómur og lokað fyrir hann. Vísað sé til liðar 2.d. í samningi málsaðila og 201. gr. byggingar reglugerðar nr. 441/1998. Á verkfundi 11. júlí 2007 hafi komið fram að lyfta skyldi hafa aðgangsstýringu til austurs. Á þeim tíma virtist ekki hafa verið deilt um að lyfta ætti að vera í húsinu. Á verkfundi 10. október s.á. hafi komið fram skýr krafa af hálfu aðalstefnanda um að lyfta yrði sett í húsið. Ómögulegt sé að líta þannig á að skrifstofuhluti byggingarinnar, á tveimur hæðum, falli ekki undir „*annað þjónustuhúsnæði, skrifstofur og verslanir*“ samkvæmt byggingarreglugerðinni.

Við útgáfu byggingarleyfis 27. apríl 2006 hafi verið gert að skilyrði að skilgreina ætti aðgengi að lyftu. Samkvæmt stöðuúttektarvottorðum 15. maí og 28. nóvember 2008 skyldi vera lyfta í húsinu. Sú krafa hefði einnig verið áréttuð áður af hálfu byggingarfulltrúa í október 2007. Lyfta sé því örugglega þáttur sem tilheyri nýbyggingu og falli undir samkomulag aðila. Það sé því klárt brot á samningi að húsnæðið

hafi ekki verið afhent með lyftu og teljist í þeim skilningi galli á eigninni.

### **15) Anddyri**

Fasteigninni hafi verið skilað án anddyris. Strax á öðrum hönnunarfundi og á mörgum fundum í kjölfarið hafi verið rætt um það hvort anddyri ætti að vera inni í húsinu eða fyrir utan það. Ekki virtist vera neinn ágreiningur um að anddyri (vindfang) ætti að vera á húsinu. Í samræmi við byggingarreglugerð og með vísan til sýningarsalarins sjálfs sé ljóst að það samræmdest vönduðum vinnubrögðum að hafa anddyri á húsinu. Ekki sé annað að sjá af teikningum en að gert hafi verið ráð fyrir anddyri. Anddyri sé því klárlega þáttur í samningi málsaðila, enda eðlilegur fylgihluti fasteignarinnar. Það sé því vanefnd á samningi að fasteignin var ekki afhent með anddyri.

### **17) Hurðir, karmar og stopparar**

Þær hurðir, sem settar hafi verið upp, uppfylli ekki skilyrði lýsingar né þarfir aðalstefnanda, eins og ráða megi af matsspurningu hans. Eftir að matsspurningar voru lagðar fyrir matsmann hafi Þorgrímur eftirlitsmaður óskað eftir því að fulltrúi forvarnarsviðs slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins tæki út eldvarnarhurðir nýbyggingarinnar. Niðurstaða hans hafi verið að eldvarnarhurðir uppfylltu ekki eldvarnarkröfur. Þá hafi einnig komið í ljós að ísetning og frágangur uppfylltu almennt ekki gerðar kröfur. Nauðsynlegt sé því að ráðast í úrbætur á hurðunum í samræmi við það sem fram komi í matsgerð.

### **18) Aðgangskerfi á hlið, inni- og útihurðir**

Í samkomulagi segi að aðalstefnandi hafi ákvörðunarrétt um alla hönnun. Haldnir hafi verið sérstakir fundir um aðgangsstýringuna. Aðalstefnandi hafi lagt fram ítarlega lýsingu á aðgangskerfinu í nóvember 2007. Allar raflagnir í húsinu séu utanáliggjandi og því hefði það lítil áhrif á kostnað hvenær þær voru lagðar fram. Aðalstefndi hafi lýst því yfir að hann liti á þetta sem aukaverk. Aðalstefnandi hafi bent á að slík stýring væri í Sefgörðum og því ætti frágangur í nýbyggingunni að vera þannig með vísan til þarfa aðalstefnanda. Nákvæm herbergja og hurðalýsing hafi verið lögð fram í nóvember 2007.

### **20) Rílar á vængjahurð**

Rílar á vængjahurð væru vinnslusalsmegin en ættu að vera sýningarsalsmegin. Rílar á vængjahurð hafi ekkert með flóttaleið vegna bruna að gera eins og haldið sé fram í athugasemdum aðalstefnda í matsgerð. Nægar útgönguleiðir væru til staðar úr vinnslusalnum. Þessa hurð hafi aðeins átt að nota til flutninga á sýningarhlutum frá vinnusal í sýningarsal. Aðalstefnandi hafi ítrekað andmælt því að hurðin væri flóttaleið, enda ekki þörf á því. Hér hafi skort á samráð við hönnun.

### **21) Snúa læsingum á vöruhurðum**

Hurðir á annarri hæð, sem snúi að vinnslusal, væru með læsinguna vinnslusalsmegin, þrátt fyrir þverhnipt fall niður þeim megin. Mikil hætta skapist vegna þessa. Það verði að vera hægt að læsa hurðunum frá annarri hæðinni og þar með fallopinu.

## **25) Breyta kanti umhverfis niðurtekið loft í sýningarsal**

Kanturinn á niðurtekna loftinu sé ekki í samræmi við venjur um frágang. Það sé forkunnar ljótt að sjá kantinn á niðurtekna loftinu gegnum glugga utanfrá og ekki skárna að sjá loftið koma að glerinu innanfrá. Grunnmynd af niðurröðun loftaplatna hafi verið lögð fram 29. nóvember 2007, en engin sneiðing í loftið. Þetta sé hönnunarfeill sem stafir af því að húsið hafi aldrei verið fullhannað. Hafi vantað pláss fyrir lagnir ofan við loftið hefði átt að færa gluggapóstinn neðar.

## **27) Lárétt styrking í álfrontinum í sýningarsal**

Teikning af styrkingunum hafi aldrei verið lögð fram, né heldur útreikningar á að þeirra sé þörf, þrátt fyrir ítrekuð tilmæli aðalstefnanda. Sé styrkingar þörf hefði það átt að vera ljóst strax í upphafi og lóðréttu póstartir þá hafðir sterkari. Strax og ljóst varð hvað aðalstefndi hafði í hyggju hafi aðalstefnandi gert athugasemd við fráganginn, sbr. verkfundagerð frá 6. febrúar 2008.

## **28) Hamrað gler í sturtur og búningsherbergi**

Það gefi augaleið að það sé galli á verkframkvæmdinni að horft sé beint inn í búningsklefa af afgreiðsluplani og þar með sjáist nakið fólk í sturtu. Almenn venja geri kröfu um að slík sjónlína sé brotin.

### **1. Afhendingardráttur**

Ráðgert hafi verið að afhenda nýbyggingu 1. október 2006. Þó hafi verið kveðið á um það í samningnum að afhending gæti frestast vítalaust ef útgáfa byggingarleyfis tefðist þannig að aðalstefnda væri ómögulegt að halda áætlunum sínum. Aðalstefnandi hafi frá upphafi lýst áhyggjum sínum af töfum verksins og lagt áherslu á að töfum yrði haldið í lágmarki.

Aðalstefndi hafi lagt fram verkáætlanir á ýmsum stigum. Á verkáætlun, útgefinni um miðjan mars 2006, sjáist að ljúka hafi átt verkinu í september á sama ári. Á fyrsta hönnunarfundi 5. desember 2005 hafi fulltrúi aðalstefnanda bent á að hraða þyrfti samningi við Loftorku í Borgarnesi vegna þess að þá þegar hefðu þeir verið bókaðir með framleiðslu fram í maí 2006. Ekki hafi verið farið eftir þessum ábendingum sem hafi m.a. leitt til þess að samningar aðalstefnda og Loftorku hafi ekki tekist fyrr en um haustið 2006 og einingarnar ekki tilbúnar fyrr en í kringum áramótin 2006-2007. Þetta sé meðal annars orsök þeirra gríðarlegu tafa sem orðið hafi á verkinu og aðalstefnandi beri enga ábyrgð á.

Samkvæmt hönnunarfundargerð hafi leyfi verið veitt fyrir jarðvinnuframkvæmdum 6. febrúar 2006. Þá sé í allra síðasta lagi hægt að miða við að framkvæmdarleyfi hafi verið gefið út. Frest til verkloka og útreiknings bóta vegna tafa beri að miða við það tímamark. Þar sem framkvæmdir hafi þá verið löngu hafnar sé fráleitt að aðalstefndi geti borið fyrir sig ákvæði samnings um útgáfu endanlegs byggingarleyfis, en dráttur á útgáfu þess sé á ábyrgð aðalstefnda. Tilgangur ákvæðis samkomulags málsaðila, um endanlegt byggingarleyfi, hafi eðlilega verið

sá að aðalstefndi þyrfti ekki að leggja út í kostnað við framkvæmdir í von og óvon um heimild. Þau rök eigi ekki við. Aðalstefndi hafi ekki sótt formlega um byggingarleyfi fyrr en 3. apríl 2006. Því hafi verið svarað með athugasemdum 27. sama mánaðar þar sem 11 atriði hafi verið tilgreind sem upp á hafi vantað til að fá leyfið samþykkt. Allt séu þetta atriði sem hafi verið á ábyrgð aðalstefnda að uppfylla.

Í maí 2006 hafi aðalstefnanda verið tilkynnt að aðalstefndi gæti ekki staðið við tímamark samkvæmt samkomulagi málsaðila. Engar útskýringar hafi þó verið gefnar á því hvaða orsakir lægju að baki. Þann 27. september 2006, 4 mánuðum eftir athugasemdir byggingarfulltrúa, hafi byggingarleyfi verið staðfest með skilyrði um greiðslu byggingargjalda og staðfestingu bæjarstjórnar. Ekki virtist það þó breyta neinu um framgang verksins en nýbyggingin hafi samt sem áður ekki verið afhent aðalstefnanda fyrr en um það bil 20 mánuðum síðar.

Lögmaður aðalstefnda hafi sent aðalstefnanda bréf 23. febrúar 2007 þar sem þess hafi verið krafist að skiladagur yrði færður aftur til 20. ágúst það ár. Því sé haldið fram að ástæða þess sé óleyst hönnunarmál og að tafir, sem orðið hafi, séu vegna þess að ákvarðanir hafi ekki verið teknar tímanlega af hálfu aðalstefnda. Fullyrðingin sé með öllu örökstudd.

Engar rökstuddar ástæður hafa komið fram af hálfu aðalstefnda, hvorki á verk fundum né annars staðar, um að aðalstefnandi ætti einhvern þátt í þeim töfum sem urðu á verkinu. Í bréfi lögmanns aðalstefnda til aðalstefnda 23. febrúar 2007 hafi verið tilkynnt að ef aðalstefnandi myndi ekki samþykkja fyrirspurnir aðalstefnda innan tilskilins tíma yrði litið á þögn sem sama og samþykki. Með þessu hafi aðalstefndi tilkynnt að athafnaleysi aðalstefnda myndi ekki tefja framkvæmdir.

Aðalstefndi beri sjálfur ábyrgð á því að byggingarleyfi var ekki gefið út á áætluðum tíma. Krafa aðalstefnanda um tafabætur byggi á því að afhending fasteignarinnar hafi dregist frá 1. október 2006 til 1. ágúst 2008. Það hafi ekki verið fyrr en í ágúst 2008 sem aðalstefnandi hafi getað hafið framkvæmdir í húsinu þar sem matsmaður hafi þá lokið við skoðun á fasteigninni. Þá sé ekki búið að taka tillit til þess að fasteignin hafi verið langt frá því að vera í umsömdu afhendingarástandi 1. ágúst 2008, eins og matsskýrslan beri greinilega með sér.

Beint tjón aðalstefnda vegna seinkunar á afhendingu fasteignarinnar nemi tugum milljóna króna.

Dráttur á afhendingu frá 1. nóvember 2006 (mánuði eftir áætlaðan afhendingardag samkvæmt samkomulagi) til 1. ágúst 2008 sé 21 mánuður, eða 630 dagar. Þar sem dagsektir hafi verið ákveðnar 100.000 krónur á dag reiknist álagðar dagsektir 63 milljónir króna.

Aðalstefnandi hafi á verktímanum áskilið sér fullan rétt til þess að beita dagsektum, sbr. t.d. fundargerð frá 22. ágúst, 10. október og 5. desember 2007 og í bréfum 8. febrúar og 29. maí 2008.

## **1. Tafir á afhendingu lóðar**

Í samkomulagi málsaðila segi að aðalstefndi myndi hraða lóðafrágangi og girðingu lóðarinnar að Völuteig 31 til þess að skapa skilyrði fyrir því að aðalstefnandi gæti starfað í fasteigninni sem fyrst. Aðalstefndi hafi ekki staðið við þennan hluta samkomulagsins og hafi frágangur lóðarinnar tafist um 16 mánuði þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir aðalstefnanda um annað. Ráðgert hafi verið að malbikað yrði langleiðina að nýbyggingunni strax á upphafsmánuðum.

Aðalstefnandi hafi orðið fyrir töluverðu óhagræði af þessum sökum. Óþrifnaður og öll skipulagning framleiðslunnar hafi orðið erfiðari og seinvirkari. Aðalstefnandi hafi ítrekað látið vita af þessu óhagræði og áskilið sér rétt til að halda uppi frekari bótakröfu, sbr. bókun 25. apríl 2007. Aðalstefnandi framleiði meðal annars frauðplastkassa fyrir matvælaíðnað og flutning á fiski til útlanda. Því sé rík þörf á þrifnaði og góðri umgengni.

Aðalstefnandi krefjist bóta vegna kostnaðar og umstangs við innpökkun á frauðplastkössum, yfirbreiðslur og aukinn þrifakostnað þann tíma á meðan vanefndir áttu sér stað. Miðað sé við að einn maður hafi verið í hálfu starfi í 16 mánuði vegna þessa aukna umstangs. Kostnaðurinn reiknist því  $375.000/2 \times 16 = 3.000.000$  króna. Aðalstefnandi hafi orðið fyrir tjóni sökum vanefnda aðalstefnda á samningnum sem hann eigi rétt á að fá bætt.

## 1. Rafmagnsnotkun

Vorið 2007 hafi aðalstefndi fengið aðgang að rafmagni frá verksmiðju aðalstefnanda að Völuteigi 31. Skilyrði fyrir því hafi verið að aðalstefndi setti upp rafmagnsmæli til þess að hægt væri að reikna út rafmagnsnotkunina. Mælirinn hafi aldrei verið settur upp. Á verkfundi 10. október s.á. hafi forsvarsmaður aðalstefnanda óskað eftir því að aðalstefndi gerði grein fyrir því hvernig ætti að meta það rafmagn sem þeir hafi notað án mælingar. Á verkfundi 18. janúar 2008 hafi Elvar Magnússon, byggingatæknifræðingur á vegum aðalstefnda, og Þorgrímur Eiríksson, eftirlitsmaður verksins á vegum aðalstefnanda, gert sátt um að greiddar yrðu 220.000 krónur fyrir rafmagnsnotkun.

Ljóst sé að aðalstefnda beri að greiða fyrir rafmagnsnotkun, enda hafi aðalstefnandi ekki átt að leggja rafmagn til byggingaframkvæmdarinnar samkvæmt samningi málsaðila. Krafa aðalstefnanda sé því gerð með vísan til kröfuréttar um að greiða eigi fyrir afnot rafmagnsins.

## 1. Niðurfelling eldhúss

Málsaðilar hafi ákveðið að hætt yrði við uppsetningu á eldhúsinnréttingu, eins og fram komi í bréfi til lögmanns aðalstefnda 28. febrúar 2007. Samkvæmt samningi málsaðila eigi aðalstefnandi rétt á endurgreiðslu frá aðalstefnda samkvæmt óbreyttri kostnaðaráætlun Ferils 30. ágúst 2005 verði hætt við einhverja framkvæmdarþætti. Samkvæmt kostnaðaráætluninni, lið 5.1., kosti fullbúin matstofa og eldhús 6.000.000 króna. Krafan sé því gerð með vísan til samkomulags

málsaðila.

### 1. Einangrun sleppt undir gólfi vélasalar

Þá hafi einangrun verið sleppt undir gólfi vélasalar. Samkvæmt frumkostnaðar áætlun Ferils nemi sá kostnaður 2.300.000 krónum ( $1.553 \text{ m}^2$  (sýningarsalurinn) x  $1.500 \text{ krónur/m}^2$ ). Krafan sé gerð með vísan til samkomulags málsaðila.

### 1. Minnkun úðakerfis í vélarsal

Úðakerfið hafi orðið mun minna en ráðgert hafði verið. Samkvæmt frumkostnaðar áætlun Ferils hafi kostnaðurinn við þann hluta sem ekki var settur upp í sal verið 6.844.200 krónur, en það sé í hlutfalli við þann flöt sem var sleppt ( $2.074 \text{ m} \times 3.300 \text{ krónur/m}^2$ ), sbr. einnig samþykkt aðalstefnda í verkfundargerð 27. júní 2007. Krafan sé gerð með vísan til samkomulags málsaðila.

Að auki bættist við umsjónarkostnaður samkvæmt frumkostnaðaráætlun Ferils á niðurfellda verkliði (tl. 5-7). Umsjónarkostnaðurinn nemi 10,7% samkvæmt 8. og 9. lið áætlunarinnar. Við tl. 5-7 bættist því kostnaður að fjárhæð 2.680.523 krónur.

Tilgangur samnings málsaðila hafi verið sá að aðalstefnandi gæti hafið starfsemi að Völuteig 31a sér að kostnaðarlausu, en hann hafi ekki átt að leggja fram neitt fjármagn til verksins, svo sem við að flytja vélbúnað úr Sefgörðum og tengja hann við Völuteig. Auk þess hafi aðalstefnandi annst flutning á lager og skrifstofum í Völuteig. Fyrir þetta hafi verið samið um greiðslu frá aðalstefnda í upphafi 40.000.000 króna. Fasteignin að Völuteig 31a hafi átt að uppfylla öll skilyrði og kröfur sem gerðar eru til eignar sem hýsi starfsemi sambærilega þeirri sem aðalstefnandi hafði rekið í Sefgörðum. Í því felist að aðalstefnandi hafi ekki átt að þurfa að leggja neitt fjármagn til að standsetja fasteignina utan sérstaklega tiltekins innanhússfrágangs.

Aðalstefndi hafi ekki uppfyllt samkomulag málsaðila. Sá kostnaður sem aðal stefnandi hafi orðið fyrir eigi að bæta.

### Samantekt á kröfum aðalstefnanda

#### Gallar og ólokin verk

Samkvæmt matsgerð dómkvadds

manns

79.676.600 krónur

### Tafabætur og annað tjón

Dagsektir 1.11.2006 – 1.8.2008, 1,5 ár	63.000.000 krónur
Töf á lóð – 16 mánuðir	3.000.000 krónur
Rafmagnsnotkun aðalstefnda	220.000 krónur

### Verkþættir felldir niður

Eldhús	6.000.000 krónur
Einangrun undir gólf vélasalar	2.300.000 krónur
Sprinkler úðakerfi	6.844.200 krónur
Umsjón 10,7%	2.680.523 krónur

---

163.721.323 krónur.

Málskostnaðarkrafa aðalstefnanda eigi sér stoð í 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og sé þess krafist að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Aðalstefnandi vísi til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar um skuldbindinga gildi loforða og efndir samninga. Þá vísi aðalstefnandi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 41. gr. og 43. gr. Um varnarþing sé vísað til 33. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. einnig 3. tl. 42. gr. með vísan til 13. gr. sölutilboðs aðila. Dráttarvaxtakrafa aðalstefnanda sé gerð með vísan til III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en aðalstefndi hafi verið krafinn um greiðslu í samræmi við dómkröfur í þessu máli 4. maí 2009.

### **Málsástæður og lagarök aðalstefnda**

Af hálfu aðalstefnda er málsatvikum lýst þannig að aðalstefndi sé **þróunarfélag á sviði skipulagsmála og mannvirkjagerðar og vinni í samræmi við það að þróun og uppbyggingu fasteigna á einstökum svæðum, bæði í samvinnu við einkaaðila og opinbera aðila. Aðalstefndi hafi lengi haft áform um uppbyggingu á Seltjarnarnesi og á árinu 2005 hafi hann farið að fjárfesta þar í iðnaðarhúsnæði með það að markmiði að reisa þar nútímalega íbúabyggð í sátt við náttúruna og þá byggð sem fyrir er. Í því augnamiði hafi aðalstefndi meðal annars**

keypt fasteignir af Seltjarnarnesbæ og gert samkomulag við bæinn um fasteignaþróun og uppbyggingu á nesinu. Aðalstefnandi hafi átt fasteignir á umræddu svæði og rekið í þeim verksmiðju og hafi aðalstefndi falast eftir kaupum á þeim. Eftir nokkurt þjark hafi aðalstefnandi samþykkt að selja fasteignir sínar við Sefgarða gegn því að aðalstefndi keypti og afhenti aðalstefnanda fasteignina að Völuteig 31 í Mosfellsbæ. Að auki skyldi aðalstefndi kaupa og stækka lóðina við hliðina, reisa á henni nýtt verksmiðjuhús og afhenda aðalstefnanda sem hluta af kaupverði. Aðalstefndi hafi samþykkt skilmálana og í framhaldinu hafi verið gengið frá samningi um kaupin.

Samningur hafi verið gerður um þetta milli málsaðila, sem hvíli aðallega á svo nefndu sölutilboði, sem lögmaður aðalstefnanda hafi samið. Að auki hafi verið gerðir nokkrir viðaukar og skýringargögn við sölutilboðið. Aðalstefndi hafi í framhaldinu keypt fasteignina að Völuteigi 31 og lóðina við hliðina á henni, Völuteig 31A.

Aðalstefnandi hafi flutt þann hluta verksmiðju sinnar sem var í Borgarnesi mjög fljótlega í eldra húsnæðið að Völuteigi 31, en aðalstefndi hafi þegar hafið undirbúning að því að reisa hið nýja verksmiðjuhús samkvæmt samningnum. Í honum sé í grófum dráttum kveðið á um það að aðalstefndi skyldi reisa húsnæði í samræmi við stutta lýsingu aðalstefnanda, en sú lýsing kveði á um helstu stærðir hússins og búnað. Aðalstefndi hafi látið vinna frumkostnaðaráætlun á þeim grunni sem aðalstefnandi hafi lagt til um stærð og búnað hússins. Í frumkostnaðaráætluninni, sem árituð sé af aðalstefnanda um samþykki, væru taldir upp verkþættir nýbyggingarinnar og samið um magntölur.

Fljótlega eftir að verkið hófst hafi komið í ljós að málsaðilar höfðu mismunandi skilning á samningnum sem aðalstefnandi hefði samið. Ágreiningur hafi einkum lotið að hönnunatriðum og aukaverkum. Skilningur aðalstefnda á samningnum hafi verið sá að ef um væri að ræða fleiri verk eða meira magn en samningurinn kvað á um skyldi greiða sérstaklega fyrir það, en ekki ef umsamin framkvæmd reyndist dýrari en forsendur kváðu á um. Líkt og venja sé hafi báðir aðilar samþykkt þær magntölur sem verkið skyldi miðast við, enda hafi aðalstefnandi áritað kostnaðaráætlunina. Skilningur aðalstefnanda hafi hins vegar virst vera sá að hann ætti rétt á að láta vinna hvaða verk sem var á kostnað aðalstefnda, sama hversu kostnaðarsamt það væri og ef raunverulegt magn reyndist umfram áætlanir væri aðalstefnda um að kenna. Aðalstefnandi hafi krafist þess að ýmis verk, sum mjög kostnaðarsöm, yrðu unnin á kostnað aðalstefnda, þótt ekki væri kveðið á um þau í samningi, en umsamið magn hafi aukist verulega frá forsendum. Aðalstefndi hafi unnið flest þeirra verka sem um var beðið, svo ekki yrðu óhóflegar tafir á afhendingu hússins. Það hafi verið gert með fyrirvara og áskilin greiðsla fyrir aukaverk og umbeðið umframmagn. Aðalstefnandi hafi síðar samþykkt að greiða fyrir mörg þessara aukaverka og umframmagn, þó ekki hafi orðið af því.

Kröfur aðalstefnanda um aukaverk hafi ágerst eftir því sem vinnu við nýbygg inguna vatt fram. Það hafi óhjákvæmilega leitt til mikilla vandamála og þar af leiðandi tafa á afhendingu hússins. Það hafi verið afhent í maí 2008. Aðalstefnandi hafi reynst ósáttur við ýmsa hluti í húsinu, sem fæstir hafi þó getað talist á ábyrgð aðalstefnda. Aðalstefnandi hafi látið meta þá þætti til fjár og höfðað málið vegna þeirra. Kröfur aðalstefnanda séu þó að mestu úr lausu lofti gripnar. Bygging og afhending Völuteigs 31A hafi í samningnum verið metin á 275 milljónir króna.

Raunkostnaður vegna hússins hafi hins vegar á endanum numið um 540 milljónum króna sem greiddur hafi verið af aðalstefnda. Dómkröfur aðalstefnanda nemi ríflega 160 milljónum króna sem aðalstefnandi telji að bætast eigi ofan á framangreinda fjárhæð. Því sé aðalstefndi algerlega ósammála.

Síðasta úttekt byggingarfulltrúa á húsnæðinu hafi farið fram 13. nóvember 2008 sem hafi verið með afar óvenjulegum hætti. Aðalstefnandi hafi látið byggingar fulltrúa í té lista með tæplega eitt hundrað atriðum sem hann hafi látið hann taka afstöðu til. Fullyrðing aðalstefnanda, um að skoðunin hafi leitt í ljós fjölmörg atriði, sem hafi verið ábótavant, sé í meira lagi ósönn, eins og vottorðið beri raunar með sér. Á úttektarvottorðinu séu einungis tiltekin 13 atriði. Af þeim telji byggingar fulltrúi að aðeins níu þeirra séu þess eðlis að úrbóta sé þörf, þegar frá eru talin atriði sem hvíli á þriðja manni að ljúka. Aðalstefndi telji engan þessara níu verkþátta á sína ábyrgð, heldur aðalstefnanda sjálfs. Í raun sé því engum kröfum hægt að beina að aðalstefnda og beri að sýkna hann af þeim.

-

## **A. Almennt um kröfugerð aðalstefnanda**

### **1) Engar málsástæður reifaðar vegna flestra matsliða, hvorki í stefnu né í mats gerð**

Stefnan sé þeim annmörkum háð að í henni komi einungis fram málsástæður vegna hluta dómkrafa aðalstefnanda. Í matsgerðinni væru samtals 81 liður og næði kröfugerðin til þeirra. Þrátt fyrir það væru málsástæður, vegna annarra liða í mats gerðinni en þeirra sem komi fram í stefnu, ekki reifaðar. Ef málsástæður eru ekki reifaðar í stefnu verði dómkrafa vegna þeirra ekki tekin til greina, enda um fullkomna vanreifun að ræða. Dómkröfuna beri að lækka sem þessu nemi. Aðalstefnda sé nánast ógerningur að færa fram fullar varnir vegna málsástæðna, sem ekki væru reifaðar í stefnu, en til að forða hugsanlegum réttarspjöllum verði málsástæður aðalstefnda reifaðar vegna þessara liða.

### **2) Samkvæmt samningi málsaðila sé óheimilt að krefjast bæði dagsekta og annarra skaðabóta**

Tæplega helmingur kröfugerðar stefnanda sé vegna dagsekta. Um dagsektir sé fjallað í samningi (sölutilboði) málsaðila. Aðalstefnandi eigi ekki rétt á neinum dag sektum. Orðrétt segi í b-lið 8. gr. sölutilboðsins: „*Dragist afhending lengur en 10 mánuði, eða í meira en mánuð umfram ætlaða afhendingu frá útgáfu endanlegs byggingaleyfisins (sic), af ástæðum sem varða Þyrpingu skal Þyrping hf. greiða bætur í formi dagsekta/févitis til Borgarplasts hf. sem nemi kr. 100.000.- á dag frá byrjun ellefta mánaðarins að telja en ekki er um frekari skaðabótagreiðslur að ræða að neinu leyti.*“ Með vísan til þessa geti aðalstefnandi ekki krafist skaðabóta vegna matsliða, sem feli í sér skaðabætur úr hendi aðalstefnda, verði talið að aðalstefndi beri ábyrgð á afhendingardrætti hússins. Beri að sýkna aðalstefnda af slíkum kröfum ef dæmdar verða dagsektir vegna háttarnis hans.

### **3) Ekki gert ráð fyrir virðisaukaskattskvöð í dómkröfum aðalstefnanda**

Dómkröfur aðalstefnanda séu haldnar þeim alvarlega ágalla að þær geri ekki ráð fyrir endurgreiðslu virðisaukaskatts til aðalstefnanda. Dómkröfurnar byggi að mestu á matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar, dómkvadds matsmanns. Í lok matsbeiðninnar komi fram að matið skuli innihalda virðisaukaskatt. Ganga verði út frá því að svo hafi verið, enda geri matsmaðurinn ekki fyrirvara um annað. Sótt hafi verið um frjálsa skráningu virðisaukaskatts fyrir Völuteig 31A á sínum tíma og því sé virðisaukaskattskvöð á fasteigninni. Aðalstefnandi hafi tekið við þessari kvöð er hann eignaðist húsið. Hann eigi því rétt á að fá innskatt endurgreiddan af öllum framkvæmdum sem aðalstefnandi muni vinna eða hafi látið vinna á fasteigninni, t.d. vegna þeirra úrbóta sem reifaðar eru í matsgerðinni. Ef aðalstefnandi fengi kröfufjárhæðir sínar dæmdar óbreyttar úr hendi aðalstefnda fengi hann kröfurnar dæmdar með virðisaukaskatti. Þá gæti hann látið vinna verkin en fengið allan virðisaukaskatt endurgreiddan. Þar með væri skaðinn orðinn tvíbættur um 24,5%, þ.e. annars vegar úr hendi aðalstefnda og hins vegar úr hendi hins opinbera. Þetta væri óréttmæt og óeðlileg auðgun á kostnað aðalstefnda og sé þessari kröfugerð því hafnað. Beri því að lækka allar kröfur aðalstefnanda um 24,5%, í það minnsta þær kröfur sem feli í sér bætur fyrir verk sem feli í sér virðisaukaskattsskylda vinnu og efni.

## **B. Meintir gallar og ófrágengin atriði sem reifuð eru í stefnu**

### **1) Viðgerðir á steniþlötum**

Aðalstefndi hafi ekki valdið hinum meintu skemmdum á klæðningu á fasteigninni Völuteigi 31. Aðalstefndi hafi keypt húsið af þriðja manni og afhent aðalstefnanda það sem hluta af kaupsamningi málsaðila. Húsið skyldi aðalstefndi afhenda aðalstefnanda í sama ástandi og aðalstefndi hafði tekið við því frá þriðja manni. Aðalstefnandi hafi flutti í húsnæðið mjög fljótlega eftir afhendingu. Aðalstefndi beri enga ábyrgð á þessum skemmdum. Aðalstefnandi gæti allt eins sjálfur hafa valdið skemmdum á húsinu er hann stóð í flutningum í það. Hann hafi t.d. sjálfur unnið með gröfu o.fl. tæki kringum húsið, aðalstefnda óviðkomandi. Aðalstefndi beri ekki ábyrgð á skemmdunum, en aðalstefnandi beri sönnunarbyrði fyrir fullyrðingu sinni um það. Fullyrðing aðalstefnanda sé hins vegar með öllu ósönnuð og krefjist aðalstefndi sýknu af kröfunni.

### **2) Rafmagns- og gönguhlið**

Samningur málsaðila hafi gert ráð fyrir að aðalstefndi setti upp rafmagnshlið fyrir aðkomu bifreiða og gönguhlið þar við hliðina. Rafmagnshliðið, sem um er deilt, eigi ekki að þjóna öðrum tilgangi en að stýra bílaumferð um svæðið og hindra aðgang óviðkomandi bifreiða, t.d. þannig að ekki verði unnt að fara með bifreið í leyfisleysi inn á svæðið og fjarlægja þaðan framleiðsluvörur aðalstefnanda. Rafmagnshliðið skyldi vera sambærilegt því sem var í Sefgörðum og við það hafi verið staðið af hálfu aðalstefnda. Krafa aðalstefnanda grundvallist hins vegar á því að rafmagnshliðið sé ekki „mann- eða krakkahelt“. Þetta hafi ekki verið forsenda í samningnum. Auðvelt sé fyrir þann sem það vilji að klifra yfir bæði hlið og girðingar á svæðinu, enda sé tilgangur rafmagnshliðsins ekki að hindra slíkt. Breyti því engu þótt krakkar geti skriðið undir hliðið, enda sé því ætlað að hindra

bílaumferð. Bilið undir hliðinu sé afleiðing óska aðalstefnanda sjálfs, sem tekið hafi þátt í hönnun hliðsins. Vegna staðsetningar niðurfalla á plani og hæðarsetningar til að stýra vatnshalla í malbiki myndist óhjákvæmilega dálítill rás í miðju plansins og þar með undir miðju hins níu metra langa hliðs, sem sé fullkomlega eðlilegt. Það hafi engin áhrif á tilgang hliðsins og teljist ekki galli. Hliðið sjálft uppfylli allar kröfur sem gera megi til þess og teljist því ekki gallað. Beri því að hafna kröfu aðalstefnanda hvað þennan lið varði.

#### 14) Lyfta

Í upphaflegum áætlunum um byggingu fasteignarinnar hafi ekki verið gert ráð fyrir lyftu. Á hönnunarfundi 20. febrúar 2006 hafi verið nefnt að ein af fjölmörgum tillögum að útfærslu á húsinu gerði ráð fyrir lyftukjarna. Rætt hafi verið um að ágætt væri að eiga möguleika á að setja upp lyftu í húsinu síðar. Jafnframt hafi verið óskað eftir álit framkvæmdastjóra aðalstefnanda á því hvort hann vildi eiga þennan möguleika. Í fundargerð frá hönnunarfundi 22. mars s.á. komi fram að gólf í lyftustokk þurfi að vera þannig að fjarlægja megi þau með einföldum hætti, kjósi menn að setja upp lyftu síðar meir. Þetta sé óræk vísbending um að upphaflega hafi markmiðið aðeins verið að gera ráð fyrir möguleika á lyftu í húsinu. Því hafi verið gert ráð fyrir lyfturými á teikningu hússins, en aldrei hafi staðið til að setja lyftu í rýmið á framkvæmdatímanum.

Byggingarfulltrúi, sem hafi það hlutverk að sjá til þess að bygging sé í samræmi við teikningu, hafi hins vegar gert þá athugasemd að lyftu vantaði í rýmið. Vegna slíkra athugasemda hafi aðalstefnandi farið að beina kröfu um uppsetningu lyftu að aðalstefnda á hans kostnað. Aðalstefndi hafi hins vegar talið það aukaverk, enda mikil breyting frá upphaflegum áætlunum. Kostnaður við uppsetningu lyftu sé í matsgerðinni metinn á 8.000.000 króna. Þar sem forsendur málsaðila hafi ekki gert ráð fyrir að sett yrði upp lyfta á kostnað aðalstefnda sé hvorki sanngjarnt né eðlilegt að aðalstefndi geri það. Samningurinn geri ekki ráð fyrir lyftu og beri því að sýkna aðalstefnda af þessari kröfu, enda framkvæmdin á ábyrgð aðalstefnanda sjálfs.

Aðalstefnandi haldi því einnig fram að byggingin skuli samkvæmt samningi uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og því eigi að vera lyfta í húsinu, þar sem reglugerðin áskilji að „þjónustuhúsnæði, skrifstofur og verslanir“, sem telji tvær hæðir eða fleiri, skuli vera búnar lyftu. Húsnæðið sé iðnaðarhúsnæði og skráð þannig hjá Fasteignaskrá Íslands. Á aðaluppdráttum og útgefnu byggingarleyfi komi jafnframt fram að um verksmiðju/iðnaðarhúsnæði sé að ræða. Önnur notkun en iðnaður samræmdist heldur ekki samþykktu aðalskipulagi Mosfellsbæjar fyrir umrætt svæði. Ekki sé skylt samkvæmt byggingarreglugerð að hafa lyftu í iðnaðar húsnæði. Aðalstefnda sé því hvorki samkvæmt byggingareglugerð né samningi málsaðila, eða af öðrum ástæðum, skylt að útvega aðalstefnanda lyftu og beri því að sýkna hann af þeirri kröfu.

#### 15) Anddyri

Því sé mótmælt að aðalstefnda beri að setja upp sérstakt vindfang eða anddyri í bygginguna, enda komi það hvorki fram í samningi málsaðila, né sé þess krafist samkvæmt byggingarreglugerð. Ástæða þess að anddyri hafi verið dregið upp á teikningu sé sú sama og vegna lyftu, þ.e. aðalstefndi hafi ráðgert að reisa slíkt vindfang sjálfur og viljað sleppa við að breyta teikningum síðar. Sú fullyrðing aðal

stefnanda að aðalstefndi hafi samþykkt að reisa vindfangið þar sem hann hafi samþykkt að setja það á teikningu sé því röng. Fjölmörg atriði komi fram á teikningum, sem á engan hátt geti hafa verið á verksviði aðalstefnda. Þar megi nefna vélbúnað, sem stefnandi noti við framleiðslu sína, sem og geymslusiló og lausan skrifstofu búnað. Samningur málsaðila hafi ekki gert ráð fyrir anddyri og þess sé ekki krafist í byggingarreglugerð. Beri því að sýkna aðalstefnda af þessari kröfu.

### **17) Hurðir, karmar og stopparar**

Kröfu vegna innihurða, karma og stoppara sé mótmælt sem rangri og tilhæfulausri. Innihurðirnar sem aðalstefndi hafi pantað og látið setja upp, uppfylli allar gæða kröfur og sé rétt frá þeim gengið. Í matsgerð segi að hurðirnar séu af þeirri tegund sem almennt séu á markaði. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi hvorki verið spurður hvort innihurðirnar uppfylltu gæðakröfur né hafi hann verið látinn meta hvort innihurðirnar eða uppsetning þeirra samræmdist kröfum aðalstefnanda. Hann hafi einungis verið spurður hvað kostaði að fjarlægja allar hurðir og karmar og setja nýtt ásamt stoppurum. Í matsfundargerð tuki matsmaður fram að kanna þurfi umfang galla og lýsa betur endurbótum. Í úttektarvottorði byggingarfulltrúa 28. nóvember 2008 sé gerð athugasemd við frágang á einni hurð, en ekki 52, eins og matsliðurinn gangi út frá. Athugasemdin lúti að því að stilla þurfi hurðina af, en ekki skipta um hana. Enginn hafi sýnt fram á galla á hurðunum og ekkert við að styðjast nema fullyrðingar aðalstefnanda. Því sé ósannað að hurðir og karmar séu á einhvern hátt gallaðir þannig að skipta þurfi um allar hurðir og allt sem þeim tengist, enda hafi ekkert mat farið fram á því hvort þess þurfi. Óhjákvæmilegt sé því að sýkna aðalstefnda af þessari tilhæfulausu og ósönnuðu fullyrðingu aðalstefnanda.

### **18) Aðgangskerfi á hlið, inni- og útihurðir**

Verkskylda aðalstefnda hvað þetta varði hafi lotið að því að tryggja að aðgangskerfi væri í húsinu. Þá verkskyldu hafi hann uppfyllt með því að hanna höfuðlyklakerfi, en það sé fullnægjandi aðgangskerfi í öllum tilvikum. Er hönnun var lokið og verkið langt komið hafi komið fram krafa frá aðalstefnanda um rafræna aðgangs stýringu. Þá hafi verið búið að hanna og samþykkja rafmagnshönnun hússins. Ekki hafi komið fram óskir frá aðalstefnanda um rafræna aðgangsstýringu meðan á þeirri vinnu stóð. Ómögulegt hafi verið að breyta samþykktri rafmagnshönnun hússins síðar. Aðalstefnanda sé hins vegar í lófa lagið að bæta við rafrænni aðgangs stýringu, en slík framkvæmd sé hvort sem er ekki og hafi aldrei verið á ábyrgð aðalstefnda, þótt mögulegt hefði verið að bregðast fyrir við framkominni beiðni um aukaverk. Beri því að sýkna aðalstefnda af kröfunni.

### **20) Rílar á vængjahurð**

Aðalstefndi mótmæli því að rílar á vængjahurð séu röngu megin. Gengið hafi verið frá hurðinni í samræmi við byggingarreglugerð og með hliðsjón af brunahönnunar forsendum. Ekki verði ráðið af matsgerð eða stefnu hvað búi að baki kröfuliðnum, því engar kröfur væru gerðar aðrar en að snúa eigi rílum við. Engar málsástæður eða nokkuð annað sé sett fram til stuðnings kröfu aðalstefnanda. Beri með vísan til þessa að hafna kröfunni.

### **21) Snúa læsingum á vöruhurðum**

Í matsgerð komi fram mótmæli aðalstefnda við þessum kröfulið. Núverandi frágangur miði við að snerill á læsingu sé innan herbergisins eins og algilt sé. Aðalstefnandi vilji hins vegar hafa læsinguna öfuga, þannig að hurð sé læst með lykli innan frá, sem sé óvenjulegt. Því geti ekki verið um galla að ræða á ábyrgð aðalstefnda. Engin forskrift sé í fylgiskjölum um það hvernig læsingar á hurðum eigi að líta út. Þetta verk, að snúa læsingum á þremur hurðum, sem ætla megi að sé um klukkustundarverk fyrir lásasmið, sé metið á tæplega 140.000 krónur (með 15% ófyrirséðu) af matsmanni. Þar sem ekki sé um galla að ræða krefjist aðalstefndi sýknu.

## **25) Breyta kanti umhverfis niðurtekið loft í sýningarsal**

Helsta málsástæða aðalstefnanda hvað þennan lið varði sé að hönnun sé „forkunnar ljót“. Aðalstefndi vísi hins vegar til þess að um sé að ræða hönnun arkitekts. Aðalstefnandi hafi engar athugasemdir gert við hana fyrir en búið var að ganga frá þessu. Þyki aðalstefnanda hönnunin nú ljót verði hann sjálfur að bera á því ábyrgð, en hann eigi ekki kröfu á aðalstefnda á grundvelli þess að um galla sé að ræða. Ekki hafi verið sýnt fram á að hönnunin sé ómöguleg að öðru leyti. Hvort hún þyki ljót sé smekksatriði en ekki galli. Beri því að hafna kröfunni.

## **27) Lárétt styrking á álfrontinum í sýningarsal**

Báðir matsmenn málsaðila hafi í matsgerðum sínum komist að þeirri niðurstöðu að styrkingar á álfronti í sýningarsal sé þörf. Matsmaður, sem aðalstefndi hafi látið dómkveðja, hafi jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að útfærslan sé almenn og viðurkennd lausn. Matsmaður aðalstefnanda hafi ekki verið beðinn um slíkt álit, heldur einungis spurður hvernig styrkja mætti álfrontinn án þess að nota umrædda útfærslu. Þótt matsmaðurinn hafi gert það sem hann var beðinn um og bent á aðra útfærslu en þá sem fyrir er, þýði það alls ekki að núverandi útfærsla sé gölluð. Aðalstefnandi hafi samþykkt að álgloggakerfið yrði sett upp, eins og komið hafi fram á hönnunarfundum. Í ljós hafi komið að styrkingar var þörf vegna þess að á staðnum sé vindasamt. Sú lausn sem valin var sé almenn og viðurkennd. Í stefnu komi ekki fram hvers vegna aðalstefnandi telji að um galla sé að ræða og engar kröfur gerðar. Í matsbeiðni komi hins vegar fram að aðalstefnandi telji styrkinguna ljóta. Það teljist hins vegar ekki galli heldur smekksatriði og beri að sýkna aðalstefnda af kröfunni, enda leitt í ljós að styrkingarinnar var þörf og um almenna og viðurkennda lausn að ræða.

## **28) Hamrað gler í sturtur og búningsherbergi**

Sú verklýsing sem aðalstefnandi vísi til og kveði á um hamrað gler, sé verklýsing, samin á vegum hans sjálfs, en ekki samþykkt af hálfu aðalstefnda. Kröfu um hamrað gler hafi aldrei verið komið á framfæri við aðalstefnda. Aðalstefndi hafi glerjað glugga, líkt og ætlast hafi verið til af honum. Margar leiðir væru til að gera glugga ógegnsæja og vel komi til greina að líma ógegnsætt plast í gluggana í stað þess að skipta út venjulegu gleri fyrir hamrað gler. Þessi liður teljist á engan hátt galli né falli hann undir nokkuð annað sem standi upp á aðalstefnda að gera og því beri að sýkna hann.

Framangreindar málsástæður lúti að þeim meintu gallatilvikum og ófrágengnu atriðum sem reifuð eru í stefnu. Kröfur aðalstefnanda séu afar ósanngjarnar og til hæfulausar og krefjist aðalstefndi sýknu af þeim öllum. Þá krefjist aðalstefndi sýknu af öllum öðrum sambærilegum kröfum aðalstefnanda, sem hafi ekki verið reifaðar í stefnu.

### **C. Meintir gallar og ófrágengin atriði sem eru ekki reifuð í stefnu heldur einungis í matsgerð**

Aðalstefnandi hafi ekki uppi neinar málsástæður í stefnu málsins vegna eftirtalinna kröfuliða, þó þeir virtust vera taldir með sem hluti dómkröfu. Aðalstefnda sé af þeim sökum óhægt um vik að koma við fullum vörnum og ætti í raun að vera óþarfi en það sé einungis gert til að forðast möguleg réttarspjöll. Eftirtaldir töluliðir vísi til töluliða í matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar, dómkvadds matsmanns. Aðalstefndi krefjist þess að þeim verði öllum hafnað, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

#### **3-4) Frágangur að götu með kantsteinum o.fl. og frágangur lóðar við hús nr. 29**

Liðir 3 og 4 verði teknir saman. Um sé að ræða framkvæmdir utan lóðarmarka Völuteigs 31-31A, sem ekki séu á ábyrgð aðalstefnda, heldur annars vegar Mosfells bæjar (frágangur að götu með kantsteinum), sbr. t.d. athugasemd byggingarfulltrúa í stöðuúttektarvottorði 28. nóvember 2008, og hins vegar lóðarhafa að Völuteigi nr. 29 (frágangur lóðar við hús nr. 29). Því komi ekki til greina að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda fjármuni vegna þessara liða, enda fengi hann þá dæmda fjármuni úr hendi aðalstefnda vegna verkliða sem aðrir væru skyldugir til að annast á sinn kostnað. Beri því að hafna kröfu aðalstefnanda vegna beggja töluliða.

#### **5) Stýring á snjóbræðslum**

Þessi liður sé sama marki brenndur og margir aðrir. Stýringar þessar hafi verið settar á teikningu eftir því sem aðalstefnandi ákvað og honum hafi sjálfum borið að setja þær upp. Síðar hafi aðalstefnandi tekið þann pól í hæðina að aðalstefnda bæri að setja upp allt sem sýnt er á teikningu. Það sé rangt og aðalstefnandi hafi engin rök fært fyrir fullyrðingu sinni. Auk þess nái matsliðurinn einnig til búnaðar, sem eigi að vera í Völuteigi 31, húsnæði sem sé aðalstefnda óviðkomandi.

#### **6) Frostlögur á snjóbræðslum**

Aðalstefndi hafi fengið þær upplýsingar að matsmaður hafi ekki framkvæmt sjálfur frostþolsmælingu þá sem vísað sé til í matsgerð heldur aðalstefnandi. Að auki tengdist þessi liður uppsetningu á stýribúnaði og sé á ábyrgð aðalstefnanda. Aðalstefnandi hafi sjálfur átt að setja upp þann búnað og gæta svo sjálfur að því að frostlögur væri settur á kerfið. Aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um annað og hafi ekki sinnt henni.

#### **7) Ljósastaurar**

Uppsetning ljósastaura sé ekki og hafi aldrei verið á ábyrgð aðalstefnda, enda hvergi kveðið á um það, hvorki í samningi, lögum né reglum. Uppsetning ljósastaura sé aukaverk sem aðalstefndi hafi aldrei samþykkt að taka að sér. Aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um annað og hafi ekki sýnt fram á réttmæti kröfu sinnar. Beri því að hafna henni.

## **8) Malbik**

Frágangur á malbiki sé afleiðing þess að fyrst hafi þurft að malbika lóðina og síðan setja niður girðingarstaura. Því hafi þurft að brjóta upp malbik til að koma staurunum niður. Um sé að ræða afleiðingu af kröfum aðalstefnanda um að ganga sem fyrst frá malbiki svo unnt væri að nota planið sem geymslu. Frágangurinn hafi engin áhrif á notkun aðalstefnanda á planinu, þ.e. að geyma þar framleiðsluvörur úr plasti, einkum fiskikör. Auk þess sé girðingin á lóðarmörkum sem þýði að frágangur verði milli lóða og jafnvel inn á næstu lóð. Þetta komi fram hjá matsmanni, sem segi að frágangur verði að vera í samstarfi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, sem væntanlega myndi bera helming kostnaðarins við fráganginn á lóðarmörkunum. Þá sé ummælum um frágang við málmgirðingu hafnað, enda liggi ekki fyrir á hvern hátt sá frágangur sé óviðunandi.

## **9) Sópa malbik**

Aðalstefndi hafni þessum lið alfarið. Aðalstefnandi hafi sjálfur farið að nota planið á framkvæmdatíma, auk þess sem malbik hafi verið hreint þegar húsið var afhent. Dómkvaddur matsmaður hafi ekki tekið afstöðu til þessa, eins og hann hefði átt að gera. Auk þess hvíli engin skylda á aðalstefnda að vélsópa malbik. Hvorki í stefnu né matsgerð sé reifað hvers vegna þessi skylda eigi að hvíla á aðalstefnda og beri að hafna þessari kröfu.

## **10) Málun bílastæða**

Sama gildi um þetta og lið nr. 9. Aðalstefndi hafi ekki átt að mála bílastæði fyrir aðalstefnanda sem beri sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða. Röksemdir skorti hins vegar með öllu af hálfu aðalstefnanda fyrir því hvers vegna þessi skylda eigi að hvíla á aðalstefnda.

## **12) Bréfalúga**

Aðalstefndi mótmæli nauðsyn þess að húsnæðið sé búið bréfalúgu. Í fyrsta lagi sé fullyrðing aðalstefnanda röng um að á herbergja- og hurðalýsingu sé þess getið að umrædd hurð skuli búin bréfalúgu. Í öðru lagi sé hvorki skylt samkvæmt byggingarreglugerð né reglugerð um grunnþjónustu að hafa bréfalúgu á atvinnu húsnæði þar sem aðeins einn aðili hafi starfsstöð. Í öðrum tilvikum sé valkvæmt að hafa bréfalúgu eða póstkassa. Aðalstefndi hafi ítrekað boðist til að setja upp póstkassa en því ávallt verið hafnað.

## **13) Hjálmar á þaki**

Samkvæmt samningi málsaðila skyldi aðalstefndi byggja og afhenda fasteign. Krafa aðalstefnanda um smíði hjálma á þaki gangi lengra en það, enda teljist

hjálmarnir ekki til hússins, heldur tilheyri þeir vélasamstæðu. Undir það taki Steingrímur Hauksson, dómkvaddur matsmaður, í matsgerð sinni. Hjálmar hafi eðlilega verið sýndir á teikningum hússins, enda hafi staðið til að aðalstefnandi setti þá upp. Þótt þeir hafi verið settir á teikningu breyti það engu um að þeir væru hluti vélbúnaðar en ekki húss. Krafan um uppsetningu hjálmanna á kostnað aðalstefnda hafi komið frá aðalstefnanda á síðari stigum verksins, en hún hafi aldrei verið samþykkt af aðalstefnda, enda fráleitt innan samningskyldna hans. Beri því að hafna þessari kröfu aðalstefnanda.

## **16) Yfirborðsmeðhöndlun límtrés**

Límtré væri almennt ekki yfirborðsmeðhöndlað líkt og fram komi í matsbeiðni. Aðalstefnandi hafi ekki gert kröfu um þetta meðan gengið var frá pöntun, smíði og uppsetningu límtrésbitanna. Á hönnunarfundi 18. september 2006 hafi fulltrúar beggja málsaðila rætt um límtrésbita, ásamt fulltrúa framleiðandans. Viðstaddur hafi verið eftirlitsmaður aðalstefnanda, Þorgrímur Eiríksson. Á fundinum hafi verið rætt um útfærslu límtrésbitanna og hafi engin krafa komið frá aðalstefnanda um lökkun á bitunum. Þegar bitarnir höfðu verið settir upp hafi skyndilega komið fram krafa frá aðalstefnanda um að yfirborðsmeðhöndla þá. Aðalstefnandi hafi þá haldið fram að bitar væru ávallt yfirborðsmeðhöndlaðir í verksmiðju og um væri að ræða einhvers konar mistök aðalstefnda. Báðir málsaðilar hafi haft samband við framleiðandann, sem hafi staðfest skilning aðalstefnda, um að bitarnir væru ekki yfirborðsmeðhöndlaðir sérstaklega í verksmiðju. Því sé um mistök aðalstefnanda að ræða sem hann verði að bera ábyrgð á en ekki aðalstefndi. Aðalstefnda verði ekki kennt um að bitarnir voru ekki sérstaklega yfirborðsmeðhöndlaðir, þegar engin krafa hafi verið gerð um það af hálfu aðalstefnanda meðan á pöntun, smíði og uppsetningu þeirra stóð, einkum þegar haft sé í huga að slík meðhöndlun teljist ekki almenn eða venjuleg.

Ef orðið yrði við kröfu aðalstefnanda hvað þetta varði myndi það auk þess bara leiða til endurkröfu á hendur aðalstefnanda, þar sem yfirborðsmeðhöndlun límtrés myndi falla innan 5. liðs frumkostnaðaráætlunar um vinnu innanhúss, en kostnaður vegna hans sé löngu kominn upp fyrir kostnaðaráætlun og beri aðalstefnanda því að endurgreiða aðalstefnda. Því beri að hafna þessari kröfu aðalstefnanda.

## **19) Sparkplötur á hurðir**

Engin skylda sé að setja sparkplötur á hurðir og því sé það valkvætt. Hugur aðalstefnanda standi augljóslega til þess að setja slíkar plötur á innihurðir og sé honum það frjálst. Það verði hann hins vegar að gera á eigin kostnað. Engin skylda hvíli á aðalstefnda að útvega og setja upp slíkar sparkplötur, enda hafi hann aldrei samþykkt það. Lagfæring á þessu yrði felld undir innanhússfrágang (5. liður frumkostnaðaráætlunar) og myndi kostnaður því í öllu falli enda á borði aðalstefnanda sjálfs.

## **23) Niðurröðun loftaplatna**

Krafa aðalstefnanda vegna þessa matsliðar verði ekki skilin öðruvísi en svo að um smekksatriði sé að ræða en ekki galla. Aðalstefndi telji fráganginn eðlilegan og í samræmi við það sem almennt tíðkist með slík loftakerfi. Aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um annað, en hann hafi ekki sýnt fram á að krafa hans eigi rétt á sér.

Aðalstefndi krefjist þess að kröfu aðalstefnanda hvað þetta varði verði hafnað. Breyting á niðurröðun loftaplatna yrði auk þess alltaf felld undir innanhússfrágang (5. liður frumkostnaðaráætlunar) og myndi kostnaður því í öllu falli enda á borði aðalstefnanda sjálfs.

#### **24) Vinkill við vegg er gúlpandi**

Vinklar, sem aðalstefnandi telji veikbyggða, væru hluti af kerfisloftinu, eins og það komi frá framleiðanda, og gúlpni ekki meira en eðlilegt sé. Ekki sé gert ráð fyrir neins konar öðruvísi vinklum og óvíst hvort nota megi aðra vinkla í kerfisloftið en fylgi því. Aðalstefndi hafi notað þá vinkla sem fylgdu kerfinu frá framleiðanda og geti ekki borið ábyrgð á því að aðalstefnandi vilji nota öðruvísi vinkla, einkum þegar ljóst sé að ekki sé um galla að ræða. Aðalstefndi krefjist þess að kröfu aðalstefnanda verði hafnað. Lagfæring á þessu yrði einnig alltaf felld undir innanhússfrágang (5. liður frumkostnaðaráætlunar) og myndi kostnaður því í öllu falli enda á borði aðalstefnanda sjálfs.

#### **26) Lagfæra stall í vegg við lyftuhús á skrifstofum**

Stallur þessi sé afleiðing af því að forsteyptar veggeiningar frá Loftorku og teikningar af gipsmilliveggjum stemmi ekki saman. Aðalstefndi hafi áður boðist til að spartla bilið, en því hafi verið hafnað og gerð hafi verið krafa um að steypri veggurinn yrði brotinn upp. Hins vegar vilji aðalstefnandi nú að bilið sé spartlað. Aðalstefndi vísi hins vegar til þess að dýrara yrði að gera það núna. Auk þess geti stallurinn ekki talist galli. Eins og fram komi í matsgerð verði ekki vart við neina skekkju þó að tæknilega sé hún til staðar. Þar með sé ekki um galla að ræða. Því beri að hafna kröfunni svo og með vísan til þess að um sé að ræða skekkju í forsteyptum einingum frá Loftorku. Lagfæring á þessu yrði alltaf felld undir innanhússfrágang (5. liður frumkostnaðaráætlunar) og myndi kostnaður því í öllu falli enda á borði aðalstefnanda sjálfs.

#### **29) Bekkir í búningsherbergi**

Krafa um bekkir í búningsherbergi sé gerð einhliða af hálfu aðalstefnanda en ekki samþykkt af hálfu aðalstefnda. Bekkirnir væru hluti lauss búnaðar, sem ekki væri hluti af samkomulagi um afhendingu á fasteign. Aðalstefndi hafi ekki átt að útvega þessa bekkir á sinn kostnað, ekki frekar en skrifstofuhúsgögn, tölvur eða aðra lausamuni. Í öllu falli sé um að ræða verk sem falli undir 5. lið frumkostnaðaráætlunar og kostnaður myndi því lenda á aðalstefnanda sjálfum á endanum.

#### **30) Þröskuldar við sturtuklefa**

Þröskuldar séu hafðir við sturtur með umræddum hætti svo sturtugólf geti hallað og vatn flæði ekki inn í búningsklefa. Þröskuldarnir hafi verið settir samkvæmt beiðni aðalstefnanda sjálfs, enda segi orðrétt í herbergjalýsingu hans „*þrösk að sturtu 3 cm*“. Nú telji aðalstefnandi hins vegar að þriggja cm stallur í gólfi sé stórhættulegur galli. Aðalstefndi geti ekki borið fjárhagslega ábyrgð á þessum sinnaskiptum aðalstefnanda, enda hafi verið farið eftir upphaflegum fyrirmælum hans hvað þetta varði og ósanngjarnt að krefja aðalstefnda um bætur vegna þessa meinta galla.

### **31) Snagar í gallageymslu**

Hér sé um sama verkþátt að ræða og í lið nr. 59.

### **32) Flísar vantar á tvo vegg**

Rangt sé hjá aðalstefnanda að herbergjalýsing hans kveði á um flísalögn á öllum fjórum veggjum salerna. Í samræmi við almennar kröfur um frágang á baðherbergjum hafi einungis „blautrými“ verið flísalögð, þ.e. veggir kringum salernisskál og veggur kringum vask. Matsmaður hafi ekki metið hvort nauðsynlegt væri að flísaleggja fjóra vegg, heldur aðeins hvað frekari flísalögn myndi kosta. Óvanalegt sé að flísaleggja aðra fleti á baðherbergjum en blautrýmin, enda sé það ástæðulaust. Aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um að flísaleggja hafi átt alla vegg, en því hafi hann ekki sinnt. Beri að hafna liðnum. Auk þess félli frekari flísalögn undir innanhússfrágang og kostnaður þar með hjá aðalstefnanda.

### **33) Flísalögn í búningsherbergjum**

Sömu málsástæður eigi við um þennan lið og lið nr. 32. Krafan lúti að því að flísaleggja rými utan blautrýma, þ.e. veggir í búningsherbergjum fjarri sturturýmum. Þetta sé óvanalegt og falli ekki innan verkskyldna aðalstefnda. Aðalstefndi hafi flísalagt sjálf sturturýmin, eins og eðlilegt sé, en óvenjulegt sé að flísaleggja alla veggir búningsklefa. Herbergjalýsing kveði ekki á um að flísaleggja skuli alla veggir og beri aðalstefnandi sönnunarbyrði um annað.

### **34) Öryggisborði á tröppunef**

Engar málsástæður séu hafðar uppi um þennan kröfulið aðalstefnanda, hvorki í stefnu, matsgerð né öðrum gögnum. Ekki sé rökstutt hvers vegna aðalstefnda beri að setja öryggisborða á tröppunef. Um sé að ræða atriði utan allra samningsskyldna, laga og reglna. Aðalstefndi telji þetta atriði alls ekki hluta af sínum verkskyldum og beri að hafna þessum lið aðalstefnanda.

### **35) Maxi 5000**

Um sé að ræða einhliða kröfu aðalstefnanda sem falli undir 5. lið frumkostnaðar áætlunar. Engin skylda hvíldi á aðalstefnda að setja Maxi 5000 efni á gólf, en vilji aðalstefnandi hafa slíkt efni á gólfinu verði hann að bera kostnað af því sjálfur. Kostnaður vegna þess myndi hvort sem er lenda á honum, sbr. 5. lið frumkostnaðar áætlunar Ferlis.

### **36) Gólflistar á steinteppi**

Sömu málsástæður eigi við um þetta og liði nr. 35, 37 og aðra sambærilega liði. Gólflistar á steinteppi sé óhefðbundinn frágangur, fullkomlega óþarfur en smekks atriði. Aðalstefnda beri engin skylda til að setja slíka lista. Hefði það verið framkvæmt hefði kostnaður vegna þess hvort sem er lent á aðalstefnanda, þar sem um innanhússfrágang sé að ræða og kostnaður vegna þess löngu kominn upp fyrir áætlunir, sbr. 5. lið frumkostnaðaráætlunar. Beri því að hafna þessum lið.

### **37) Sökkulflísar**

Sömu málsástæður eigi við og um lið nr. 36. Hvort sökkulflísar eru settar á veggj sé smekksatriði. Engin sérstök skylda hvíli á aðalstefnda að setja þær á, en hefði það verið gert hefði aðalstefndi sótt kostnað vegna þess til baka á aðalstefnanda. Fengi aðalstefnandi greitt fyrir verkið myndi aðalstefndi strax eignast endurkröfu á hann.

### **38) Gólflistar bak við rör**

Þessa gólflista eigi ekki að setja upp. Aðalstefnandi vísi ekki til neinna gagna máli sínu til stuðnings og hafi engar málsástæður í frammi um það hvers vegna aðalstefnda beri að setja gólflistana á. Krafan sé því fullkomlega vanreifuð. Þá virtist vera um tvítekningu að ræða, sbr. lið nr. 36. Steinteppi séu á skrifstofum húsnæðisins og virtist aðalstefnandi því gera kröfu um greiðslu fyrir uppsetningu gólflista á skrifstofum, bæði í þessum kröfulið og lið nr. 36. Þessu beri að hafna.

### **39) Vantar Topp 4000 á veggj**

Hér eigi sömu málsástæður við og í lið nr. 35 og öðrum sambærilegum liðum.

### **40) Ganga frá götum í gólfi vegna rafmagnstaflna**

Eins og fram komi í matsgerð hafi verið búið að loka öllum götum nema einu þegar matið fór fram. Matsmaður geri tillögu um að loka því gati með plötu eða rist. Það gangi hins vegar ekki, eins og aðalstefnanda eigi sjálfum að vera kunnugt um. Yfir þetta gat eigi að koma vélbúnaður frá aðalstefnanda, sbr. teikningu, ef hann hafi ekki þegar verið settur upp. Því beri að hafna þessum kröfulið.

### **41) Ganga frá götum í gólfi vegna rafmagnskapla**

Því sé harðlega mótmælt að ídráttarrör séu nagdýravörn. Þau séu einfaldlega, eins og nafnið beri með sér, rör sem lögð eru í gólf, loft og veggj til að draga rafmagnsleiðslur í gegnum. Skipti engu þótt ídráttarrör nái ekki upp úr gólfinu. Mestu skipti að þau nái það langt að hægt sé að draga kapla í gegnum þau og sé það raunin með umrædd rör. Engin nagdýr væru undir gólfplötu sem geti nagað í kapla. Þá eigi ekki að loka neinu þessara gata með stálplötu eða rist, eins og matsmaður leggi til. Yfir öll þessi göt eigi að koma ýmis rafbúnaður sem tengdist rafmagnsköplunum og hylji viðkomandi gat í öllum tilvikum.

### **42) Gera við boltagöt í tölvuherbergi**

Umræddur skápur hafi verið fluttur til að beiðni aðalstefnanda sjálfs, en hann hafi verið settur upp samkvæmt teikningu. Aðalstefnandi fari nú fram á að aðalstefndi láti laga á sinn kostnað götin eftir skápinn sem hafi verið festur með múrboltum. Aðalstefndi mótmæli því að umbeðin lagfæring sé á hans ábyrgð, en ekkert aukagjald hafi verið tekið fyrir að færa skápinn. Matsfjárhæð sé enn fremur mótmælt enda í engu samræmi við raunveruleikann.

### **43) Loka söguðum raufum í gólfplötu**

Þarna sé um að ræða hefðbundnar raufar, um 2-3 mm breiðar, sagaðar í gólfplötu til að létta af spennuálagi á plötunni og koma í veg fyrir sprungumyndun. Mjög óvenjulegt sé að raufum sem þessum sé lokað sérstaklega, enda tilgangslaust. Óvíst sé að nokkurn tilgang hafi að fylla raufar með Lacro 2000. Efnið gangi mjög líklega upp úr raufunum vegna lyftaraumferðar og almenns álags. Unnið sé með mikinn hita á gólfinu og líklegt að efnið hverfi fljótt. Aðallega sé kröfunni þó hafnað þar sem engin venja standi til að loka slíkum raufum sérstaklega. Sú skylda hvíli ekki á aðalstefnda samkvæmt samningi eða af öðrum ástæðum og aðalstefnandi færi engin slík rök fram. Matsmaður hafi ekki verið beðinn álits á því hvort ástæða sé til að loka þeim, einungis hvernig það sé hægt og hvað það kosti.

#### **44) Mála ofnarör**

Aðalstefndi hafni því að mála eigi ofnarörin. Engar sérstakar málsástæður væru reifaðar af hálfu aðalstefnanda er varði þennan lið, hvorki í stefnu né matsgerð. Einungis sé fullyrt að mála skuli ofnarör. Því hafni aðalstefndi, enda hvíli sú skylda ekki á honum þar sem það eigi ekki að gera.

#### **45) Viðgerð á vegg við hurð frá verkstæði að geymslu**

Þegar matið fór fram hafi verið búið að lagfæra þetta. Óskiljanlegt sé hvernig hægt var að meta lagfært verk til fjár og beri að hafna þessum lið.

#### **46) Vantar stiga að loftræsisamstæðum**

Forskrift aðalstefnanda sé um fastan stiga. Hvorki sé gert ráð fyrir slíkum stiga í byggingalýsingu né á samþykktum teikningum og því ekki um vanefnd aðalstefnda að ræða að hafa ekki sett upp fastan stiga. Fastan stiga megi heldur ekki setja upp nema teikningum sé breytt. Aldrei hafi verið gert ráð fyrir öðru aðgengi að loftræsi samstæðum en að notast við lausan stiga, svo sem þá sem fást í byggingavöru verslunum, enda þurfi almennt ekki að fara þangað upp. Það sé ekki hlutverk aðalstefnda að útvega slíka stiga, né tryggja aðgengi með föstum stiga. Aðalstefndi krefjist því sýknu.

#### **47) Loftræsing í hitaklefa**

Einungis dómkvaddi matsmaðurinn, Steingrímur Hauksson, hafi metið þörf á betri loftræsing. Hann telji að setja verði rist í glugga í stað glers. Aðalstefndi fallist því á þennan kröfuflið, en mótmæli matsfjárhæð Þorsteins Þorsteinssonar sem allt of hárrí. Gerður sé áskilnaður um skuldajöfnuð hvað þennan lið varði við kröfur aðalstefnda í gagnsök.

#### **48) Ofnar í vinnusölum voru minnkaðir**

Ofnarnir hafi verið minnkaðir frá fyrstu hönnun að beiðni aðalstefnanda sjálfs. Enginn, hvorki byggingafulltrúi né annar, hafi gert athugasemd við ofnakerfið. Það standist byggingareglugerðir og aðrar kröfur, sbr. mat dómkvadds matsmanns, Steingríms Haukssonar. Krafa aðalstefnanda, um að taka niður núverandi kerfi og setja upp nýtt, sé breyting frá fyrri kröfum hans og geti aðalstefndi ekki borið ábyrgð á því. Lagfæring á þessu yrði einnig alltaf felld undir innanhússfrágang (5.

liður frumkostnaðaráætlunar) og myndi kostnaður því í öllu falli enda á borði aðalstefnanda sjálfs.

#### **49) Vantar þrýstiloft á verkstæði**

Á teikningu sé einungis einn þrýstiloftstengill en ekki tveir og því eigi ekki að bæta við öðrum. Með öllu skorti á haldbærar málsástæður aðalstefnanda fyrir því hvers vegna tveir þrýstiloftstenglar eigi að vera á verkstæði og hvers vegna aðalstefndi eigi að útvega þá og setja upp. Beri að hafna kröfunni.

#### **50) Festa pípur í lofti vinnusalar**

Matsmaður aðalstefnanda telji þennan lið ekki vera galla eða óvandaðan frágang og engar líkur á þenslu í pípum, líkt og aðalstefnandi telji. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna kröfu aðalstefnanda hvað þennan lið varði. Matsmaður hafi einungis talið að öruggara væri að færa láréttu lögnina, en ekki endilega nauðsynlegt. Því sé ekki um galla eða óvandaðan frágang að ræða sem hvíli á aðalstefnda að bæta úr. Beri því að hafna þessum lið.

#### **51) Ofnalagnir á 2. hæð**

Aðalstefndi hafni því að lyfta þurfi lögnum vegna þess að þrif séu illmöguleg. Þrif séu vel möguleg og rörin í venjulegri hæð, en aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um hið gagnstæða. Matsmaður hafi hins vegar ekki verið beðinn um álit á því hvort rörin væru of lág, heldur aðeins hvað kosti að lyfta þeim. Því sé ósannað að frágangurinn sé óeðlilegur. Hann sé eðlilegur og venjulegur, enda hafi verkið verið framkvæmt af meistara í pípulögnum. Beri því að hafna kröfu aðalstefnanda.

#### **52) Samtengdir ofnar á skrifstofum**

Því sé hafnað að ofnarnir skuli vera tengdir bæði að ofan og neðan. Matsmaður hafi ekki verið beðinn um að meta hvort slíkt ætti að gera, heldur aðeins hvað kostaði að tengja þá, bæði að ofan og neðan. Engar málsástæður séu hafðar í frammi um það hvers vegna ofnar skuli vera tengdir með þeim hætti sem aðalstefnandi krefjist. Upphaflega hafi verið ofnloki á hvorum ofni og þeir því sjálfstæðir. Aðalstefnandi hafi hins vegar beðið um að ofnarnir yrðu raðtengdir, sem hafi verið gert. Frá gangurinn sé samkvæmt fyrirmælum aðalstefnanda og beri því að hafna þessari kröfu.

#### **53) Tenglasúlur**

Um sé að ræða tenglasúlur úr lofti að skrifborðum til að fela kapla. Þessar tenglasúlur sé ekki hægt að staðsetja fyrr en búíð er að raða upp skrifborðum o.þ.h. Uppröðun skrifborða sé hvorki í verkahring aðalstefnda né uppsetning á þessum tenglasúlum. Fullkomlega órökstutt sé hvers vegna verkið eigi að vera á ábyrgð aðalstefnda og beri að hafna þessari kröfu aðalstefnanda.

#### **54) Lagnir að myndavélum**

Aðalstefndi mótmæli þessum lið, en skylda samkvæmt samningi hafi aðeins náð til þess að sjá um að raflagnaleiðir væru til staðar, en ekki að leggja eða draga strengi

að fyrirhuguðum myndavélum, sem aðalstefnandi ætlaði sjálfur að setja upp. Aðalstefndi hafi aðeins átt að setja upp lagnaleiðir, en hvorki kapla né myndavélar. Aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um hið gagnstæða.

### **55) Rofar röngu megin við dyr**

Rofar þessir hafi verið settir á samkvæmt samþykktum teikningum af húsinu. Það teljist því ekki galli, sem sé á ábyrgð aðalstefnda, þótt rofar séu þeim megin sem þeir eru og beri því að hafna þessum lið.

### **56) Ljós í gang framan við inntaksklefa**

Krafan sé verulegum annmörkum háð. Matsmaður hafi verið beðinn að meta þörfina á neyðarljósum og út-ljósum, auk þess að meta kostnað við að setja ljós á ganginn. Engar leiðbeiningar væru um það hversu mörg ljós um sé að ræða og matsmaður hafi sleppt að tjá sig um hvort þörf væri á neyðarljósum og út-ljósum. Ómögulegt sé að vita hvort kostnaðarmatið taki mið af því og hversu mörgum ljósum. Beri að hafna þessum lið.

### **57) Sólbekkir**

Þessum lið sé mótmælt enda verkið ekki á ábyrgð aðalstefnda. Gluggarnir sem settir voru upp geri heldur ekki ráð fyrir að í þá séu settir sólbekkir. Þessa glugga og alla hönnun kringum þá, m.a. um enga sólbekki, hafi aðalstefnandi samþykkt fyrir fram. Yrðu sértaflega settir upp sólbekkir í gluggana nú, með tilheyrandi sérlegri hönnun, félli það undir 5. liðs kostnað og þar með á endanum á aðalstefnanda sjálfum. Beri með vísan til allra framangreindra atriða að hafna liðnum.

### **58) Gardínur**

Aðalstefndi hafni því alfarið að það hafi verið á hans ábyrgð að koma upp gardínum í húsnæðinu, sbr. m.a. málsástæður í lið 57. Uppsetning á gardínum geti aldrei, hvorki samkvæmt samningi, hefðum, venjum né eðli máls, talist á ábyrgð aðalstefnda. Auk þess sé ekki til sú verklýsing sem aðalstefnandi vísi til. Beri því að hafna þessum lið.

### **59) Snagar í gallageymslu**

Um sé að ræða sama lið og nr. 31. Aðalstefnandi krefjist þess að festir verði 40 snagar í gallageymslu samkvæmt verklýsingu. Matsmaður telji það kosta 345 þúsund krónur. Eðlileg skynsemi segi að slíkt kosti 10 sinnum minna og sé matsfjárhæð því sérstaklega mótmælt. Að öðru leyti telji aðalstefndi þetta ekki heyra undir skyldu sína við byggingu hússins og krefjist þess að kröfuliðnum verði hafnað. Þá vísi aðalstefndi til þess að um sé að ræða 5. liðs verkþátt.

### **60. Gólfmottur í anddyri**

Í verklýsingu hafi aðeins verið óskað eftir mottugryfju en ekki mottu og hafi aðalstefndi orðið við því. Mottuna skyldi aðalstefnandi velja og útvega sjálfur. Aðalstefnandi krefjist nú mottu af dýrustu gerð úr hendi aðalstefnda. Með vísan til þessa beri að hafna kröfunni, auk þess sé um 5. liðs verk að ræða.

## 61. Kassi yfir tengingar á gólfhita

Í matsbeiðni komi fram að kassi við hliðina á tengingum hafi sennilega ekki passað. Þetta sé ekki rétt. Búið hafi verið að jafnvægisstilla gólfhita og eftir að festa kassann á vegginn. Að festa kassann sé fimm mínútna verk, sem hvorki teljist galli né ófrágengið verk. Matsmaður hafi engu að síður komist að þeirri undarlegu niðurstöðu að það kostaði 300 þúsund krónur að festa kassann á vegginn. Þó komi ekkert fram um það hjá matsmanni hvaða úrbætur hann leggi til í þessu sambandi. Nægilegt hafi verið að skrúfa kassann á vegginn. Beri að hafna þessum lið.

## 62) Lóðréttir prófilar í stigahandriði

Í matsgerð sé fullyrt að lóðréttir prófilar séu hættulegir. Því mótmæli aðalstefndi, en ekkert liggi fyrir um það annað en fráleit fullyrðing aðalstefnanda um að hægt sé að festa fingur í prófilunum við að ganga um stigann. Óskiljanlegt sé hvaða hætta sé þar á ferð en henni sé ekki lýst í matsbeiðni, matsgerð eða stefnu. Líklegasta skýringin á kröfu aðalstefnanda sé að hann vilji útlitslega setja tappa í prófilana og haldi því þess vegna fram að þeir séu hættulegir. Útlit sé hins vegar smekksatriði og beri að hafna þessum kröfuleiði því frágangurinn teljist ekki hættulegur enda hafi ekki verið sýnt fram á það.

## 63) Búnaður á snyrtingar

Fáheyrt sé að krafa sé gerð á þann sem reisi tæplega 3.000 fermetra iðnaðar húsnæði, þess efnis að búnað á snyrtingar vanti. Þennan búnað beri aðalstefnda hvorki að útvega né setja upp, en aðalstefnandi beri sönnunarbyrði um hið gagnstæða. Eigin verklýsingar aðalstefnanda hafi ekkert að segja, enda séu þær ósamþykktar af hálfu aðalstefnda. Hefði aðalstefndi útvegað umræddan búnað væri það 5. liðs kostnaður, sem félli á endanum á aðalstefnanda sjálfan.

## 64) Þakleki

Matsmaður hafi ekki getað skorið úr um það hvort um leka væri að ræða. Hann hafi talið að án frekari athugana, sem ekki voru framkvæmdar, væri ekki unnt að komast að hinu sanna. Þótt matsmaður hafi ekki getað skorið úr um hvort um leka væri að ræða, hafi hann engu að síður talið rétt að miða mat sitt við „*lekaviðgerð með hefðbundnum aðferðum*“. Þessu hafni aðalstefndi alfarið, enda hljóti að vera ómögulegt að miða kostnaðarmat við slíkt, þegar hvorki sé vitað hvort um leka sé að ræða né hversu mikinn. Aðalstefndi hafi krafist þess við matið að skorið yrði úr um það hvort leki væri til staðar, en það hafi verið hunsað. Það hafi verið athugað síðar og þá hafi komið í ljós að herða þurfti uppá tengingu á eftirhitara við loftræsingu. Það hafi tekið fimm mínútur og ekki reynst „*lekaviðgerð með hefðbundnum aðferðum*“, að fjárhæð 200.000 krónur, auk 15% álags. Þessi kröfuleiður sé því slíkum annmörkum háður að ámælisvert sé. Beri að hafna kröfunni með vísan til framangreindra málsástæðna.

## 65) Þrif húss

Aðalstefnandi hafi fengið húsið afhent 29. maí 2008. Matsbeiðni hafi verið lögð fram 20. júní s.á., dómkvaðning hafi farið fram 14. júlí og fyrsti matsfundur

haldinn 18. júlí. Frá því að aðalstefnandi tók við húsinu hafi iðnaðarmenn á hans vegum unnið inni í því og við það. Þeirra vinnu hafi óneitanlega fylgt óþrífnaður. Aðalstefndi hafi látið verktaka þrifa allt húsið í apríl 2008, en reikningar frá AP-þrífum ehf. væru því til stuðnings. Aðalstefnandi hafi því tekið við húsinu vel þrífnu. Matsmaður hafi metið þennan lið í júlí s.á., þegar aðalstefnandi hefði sjálfur haft iðnaðarmenn og starfsemi í húsinu í tæpa tvo mánuði. Beri því að hafna þessum lið, enda ósannað að aðalstefndi beri ábyrgð á honum.

#### **66) Hönnunar- og umsjónarkostnaður**

Hönnunar- og umsjónarkostnaði sé mótmælt. Við matsgerð hafi aðalstefndi bent á að fæstir kröfuliðir útheimti hönnunar- og umsjónarkostnað. Því bæri að meta hann við einstaka liði, en ekki leggja 10% ofan á heildarútkomu. Sem dæmi um liði sem ekki útheimti hönnunar- og umsjónarkostnað sé skipti á brotinni rúðu, þrif húss o.fl. Þar sem aðalstefndi beri hvort sem er ekki ábyrgð á þeim liðum sem kröfugerð aðalstefnanda byggja á beri að hafna kröfunni.

#### **67) Tenging ljósastaura inni í húsi**

Engin kröfugerð fylgi þessum lið í stefnu. Í matsgerð sé matsmaður ekki beðinn að meta neitt sérstakt. Því sé óljóst hvað standi á bak við þá tölu sem matsmaður komist að niðurstöðu um. Þessum lið beri að hafna sem algerlega órökstuddum. Auk þess sé framkvæmdin, sem lýst er í matsliðnum, ekki á ábyrgð aðalstefnda, enda hafi uppsetning ljósastaura verið honum óviðkomandi.

#### **68) Túða upp úr lyftuhúsi**

Rýmið sem við er átt geti ekki kallast lyftuhús, þar sem engin lyfta sé í rýminu. Ekki hafi staðið til að setja lyftu í rýmið fyrir en mögulega síðar og jafnvel aldrei. Því hefði verið ástæðulaust að setja upp loftræsinguna fyrir lyftu. Hvorki sé skylda að hafa lyftu í húsinu né sé uppsetning lyftu á ábyrgð aðalstefnda. Hið sama gildi um túðu upp úr því rými sem í matsgerð sé kallað lyftuhús.

#### **69) Útloftun frárennslis**

Misskilnings gæti um þennan lið hjá aðalstefnanda. Útloftun hússins sé ekki hönnuð með þeim hætti sem lýst sé í matsgerð. Frárennslisstofnar væru nákvæmlega samkvæmt teikningu. Um sé að ræða vaccum ventla og virki útloftun með nákvæmlega sama hætti og ef farið væri eftir lýsingu aðalstefnanda. Ekki sé því um galla að ræða og beri að hafna kröfunni.

#### **70) Stilling á gólfhita**

Þessi kröfuliður hangi saman við lið nr. 61. Gólfhitakerfi hafi verið jafnvægisstillt fyrir afhendingu hússins og verkinu því lokið. Aðalstefndi hafni fullyrðingum um að stjórnbúnað og stjórnstöð vanti, en krafan virtist byggð á misskilningi. Húsið sé þannig frágengið að loftræsing og gólfhitakerfi vinni saman að því að mynda rétt hitastig í rýmum. Ef hita þurfi upp rými dragi sjálfkrafa úr loftræsinguna og gólfhitakerfi bæti við sig og öfugt. Þannig vinni kerfin saman en ekki á móti hvort öðru. Þessu stýri tölva og stjórnbúnaður við loftræsinguna. Engan sérstakan stjórnbúnað þurfi vegna þessa við gólfhitakerfið og því vanti hann ekki, eins og

fullyrt sé af aðalstefnanda, en hugsanlega hefði hann ekki gert sér grein fyrir þessu fyrirkomulagi. Beri af framangreindum sökum að hafna kröfum aðalstefnanda undir þessum lið.

### **71) Jafnvægisstilling á snjóbræðslum**

Þessi kröfuliður hangi saman við kröfulið nr. 5. Aðalstefnandi hafi sjálfur átt að útvega stýringar á snjóbræðslukerfi og setja þær upp. Sú skylda hafi ekki færst yfir á aðalstefnda við það eitt að hann varð við ósk aðalstefnanda um að setja stýringarnar á teikningu. Ekki hafi verið hægt að jafnvægisstillast snjóbræðslu fyrr en stýringar voru komnar á. Verkpáttur þessi hafi alfarið verið á ábyrgð aðalstefnanda og aðalstefnda óviðkomandi.

### **72) Stilling á aksturshliði**

Verkskyldur aðalstefnda hafi eingöngu náð til þess að setja upp og afhenda rafstýrt aksturshlið. Við það hafi verið staðið að fullu. Kröfur um loftnet, viðvörunarljós, dyrasíma og svarstöðvar í tengslum við aksturshlið séu tilhæfulausar og beri að hafna þeim. Enginn rökstuðningur fylgi kröfunni, annar en að krafa um þetta hafi komið fram í tölvupósti í árslok 2006. Krafan hafi hins vegar aldrei verið samþykkt af hálfu aðalstefnda.

### **73) Frostlögur á loftræsikerfi**

Aðalstefndi hafni því sem ósönnuðu að styrkja þurfi frostlagarblöndu á loftræsi kerfi. Matsmaður virtist ekkert hafa athugað styrkleika blöndunnar og því ekki sann reynt fullyrðingar aðalstefnanda, né hafi matsmaður verið beðinn um álit á því hvort blönduna þyrfti að styrkja. Þessum lið beri því að hafna.

### **74) Lekar á húsinu**

Aðalstefndi hafni öllum fullyrðingum aðalstefnanda um leka í húsinu. Í matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar sé ekki minnst á leka, að öðru leyti en því að úrbætur, hverjar svo sem þær kunni að vera að hans mati, séu metnar á eina milljón króna. Þær vísbendingar um leka sem aðalstefnandi vísi til séu alls ekki sannanir um leka. Eðlilegt sé að taumar regnvatns sjáist á límtrésbitum undir þakglugga, enda hafi þakið staðið opið um nokkurt skeið á þeim stöðum þar sem þakgluggarnir eru staðsettir. Allt eins líklegt sé að taumarnir séu afleiðing þess að enginn gluggi var í þakinu til að byrja með. Aðrir lekar væru ósannaðir. Hið sama gilti um fullyrðingu um að vart hafi orðið trekks á skrifstofuhæð. Beri að hafna öllum þessum kröfum.

### **75) Ísetning B30 hurða.**

Algerar rangfærslur komi fram í matsgerð undir þessum lið. Hurðakarmar B30 hurða séu t.d. ekki festir saman með poly-uretan einu, eins og aðalstefnandi fullyrði, heldur með skrúfum. Hurðin frá stigahúsi á 2. hæð til vesturs eigi ekki að vera B30 hurð, sbr. samþykkt teikningu hússins. Loks gapi ekki á milli hurðar og þröskuldar í hurð frá stigahúsi, sbr. matsgerð. Ekki sjáist rifa nema ljós séu slökkt og ljós kveikt hinumegin. Hins vegar eigi ekki að vera rifa og sé um einfalt stillingaratriði að ræða sem taki örstutta stund að vinna. Öll framangreind atriði geti byggingarfulltrúi staðfest. Undir þessum lið matsgerðar vanti öll fyrirmæli fyrir

matsmann og því ómögulegt að vita hvað metið hafi verið til fjár.

## **76) Teikningar**

Aðalstefndi hafni alfarið þessum kröfulið, enda teljist mjög óvenjulegt að vinna slíkar málsetningar á teikningar, en allajafnan séu þær ekki þar. Slíkt sé aldrei hluti verks, nema sérstaklega sé um það beðið og kostnaður þá hjá þeim sem um það biðji. Aðalstefnda beri því engin skylda til að málsetja teikningarnar með þeim hætti sem aðalstefnandi krefjist, en það geti hann sjálfur gert á sinn kostnað. Auk þess færi aðalstefnandi ekki fram nokkra málsástæðu fyrir því hvers vegna aðalstefnda sé skylt að málsetja teikningarnar, enda slík skylda ekki fyrir hendi.

## **77) Gler**

Um sé að ræða litla rúðu í opnanlegu fagi, sem hafi brotnað, en hún hafi ekki verið brotin þegar aðalstefndi afhenti aðalstefnanda húsið 29. maí 2008. Þessi liður sé í beiðni um viðbótarmat, sem gefi vísbendingu um að rúðan hafi ekki verið brotin þegar fyrri matsbeiðni var lögð fram í lok júní. Enginn á vegum aðalstefnda hafi brotið rúðuna og sé ósannað að hann beri ábyrgð á því. Beri því að hafna kröfunni.

## **78) Handbækur**

Hið sama gildi um þennan lið og málsetningar á teikningum, sbr. lið nr. 76. Engin skylda, hvorki samkvæmt samningi, lögum né reglum, segi að aðalstefndi eigi að útbúa og afhenda umræddar handbækur, enda hafi aðalstefnandi ekki rökstutt kröfuna. Í stöðuúttektarvottorði byggingarfulltrúa 15. maí 2008 segi að „*æskilegt*“ sé að handbækur vegna lagnakerfa liggi fyrir. Ástæða fyrir því að þetta sé nefnt í vottorðinu sé sú að aðalstefnandi hafi látið byggingarfulltrúa í té langan lista sem hann hafi átt að taka afstöðu til. Flest atriðin hafi verið strikuð af listanum. Þetta atriði, sem hafi þó fengið að vera á listanum, teljist samt sem áður ekki athugasemd sem standi í vegi fyrir útgáfu lokavottorðs, enda ekki lagaheimild fyrir slíku. Beri því að hafna þessari fráleitu kröfu aðalstefnanda.

## **79) Röng tenging á ofnum**

Í þessum kröfulið komi fram að ofnakerfi hafi líklega aldrei verið jafnvægisstillt. Þessu hafni aðalstefndi alfarið, en engar kröfur séu gerðar undir þessum lið og ekki lagt fyrir matsmann að meta eitt né neitt. Engu að síður meti matsmaður liðinn á 200.000 krónur. Þessum vinnubrögðum sé mótmælt, en auk þess séu engar málsástæður reifaðar undir þessum lið, hvorki í stefnu né matsgerð. Með vísan til þessa og þeirrar staðreyndar að ósannað sé að ofnakerfi hafi ekki verið jafnvægisstillt, beri að hafna kröfunni.

## **80) Þóknun fyrir umsjón og skipulagningu**

Aðalstefndi vísi til athugasemda vegna matsliðar nr. 66.

## **Þriðja hæðin**

Aðalstefndi hafni þessum matslið alfarið. Gengið sé út frá því að einhver peninga legur sparnaður hafi orðið við að hverfa frá fyrri hönnun hússins og fella tvær skrif stofuhæðir saman í eina hæð. Matsmaður hafi verið bundinn við þá forskrift að tína einungis til þá hluti sem gætu hafa sparast við að sameina tvær hæðir í eina. Peningalegur sparnaður við eina hæð í stað tveggja gæti hafa falist í færri gluggum, færri lyftustoppum og færri salernum, eins og matsmaður tiltaki. Hins vegar verði ýmis kostnaður meiri við framkvæmdina. Matsmaður hafi með spurningunni verið beðinn að líta ekki til þess. Hann hafi ekki verið spurður hvort um sparnað væri að ræða eða aukinn kostnað við tvær hæðir í stað þriggja, heldur aðeins hvað hefði sparast við að sleppa þriðju hæðinni. Aukinn kostnaður við breytinguna hafi étið upp allan þann peningalega sparnað sem matsmaður tilgreini. Sem dæmi um það hafi hlotist af breytingunni hönnunarkostnaður, aukinn kostnaður vegna fleiri styrkinga undir stærri gólflöt o.fl. Ekkert tillit hafi verið tekið til þess að hin sameinaða hæð varð 430 m<sup>2</sup> stærri en hæðirnar tvær áttu að vera til samans. Slík stærðaraukning sé fljót að éta upp peningalegan sparnað, að fjárhæð tvær milljónir króna. Niðurstaðan sé sú að matsliðurinn sé stórkostlega gallaður og beri að líta fram hjá honum í málinu og hafna kröfunni. Aðalstefndi hafi ekki rökstutt hvaða rétt aðalstefnandi eigi til peningalegs sparnaðar vegna þessa, enda ekki um að ræða 5. liðs frágang. Krafa sé því vanreifuð, auk þess sem aðalstefnandi eigi ekki nokkurn rétt á greiðslu vegna meints peningalegs sparnaðar.

## **Innréttingar vegna þriðju hæðarinnar**

Þessi matsliður byggir á röngum forsendum. Eins og ítarlega hafi verið rakið hafi málsaðilar samið þannig að kostnaður við vinnu innanhúss hafi verið áætlaður, en þar sé um að ræða svokallaðan 5. lið frumkostnaðaráætlunar. Ef kostnaður yrði minni en áætlun gerði ráð fyrir skyldi aðalstefndi greiða aðalstefnanda, en ef kostnaður yrði meiri en kostnaðaráætlun sagði til um skyldi aðalstefnandi greiða aðalstefnda mismuninn. Kostnaður vegna innréttinga hafi orðið miklu hærri en kostnaðaráætlun sagði til um. Því skipti peningalegur sparnaður varðandi þennan tiltekna lið, sem metinn sé á eina milljón króna, engu máli. Beri að líta fram hjá þessum tölulið. Auk þess komi ekki fram að aðalstefnandi geri beinlínis einhverjar kröfur í tengslum við þennan lið.

Hér hafi verið sett fram yfirlit yfir málsástæður aðalstefnda hvað varði þau atriði sem væru hluti af matsgerð og dómkrofu aðalstefnanda, sem ekki sé vikið að í stefnu. Mjög mörg atriði séu þeim annmarka háð að engar málsástæður séu reifaðar um meintar skuldbindingar aðalstefnda, hvorki í stefnu, matsgerð né öðrum gögnum. Margir þeirra séu því vanreifaðir.

## **D. Krafa aðalstefnanda um dagsektir**

**D.1. Dagsektir byrji ekki að reiknast fyrr en í fyrsta lagi eftir útgáfu endanlegs byggingarleyfis**

Kröfu um dagsektir sé hafnað með öllu enda eigi hún engan rétt á sér. Kveðið sé á um dagsektir í sölutilboðinu sem aðalstefnandi hafi samið sjálfur og teljist hluti samnings málsaðila. Ekkert annað en það sem þar komi fram verði lagt til grundvallar í þeim ágreiningi. Í stefnu segi að upphaf dagsekta skuli miða við upphaf jarðvinnuframkvæmda. Ekkert sé kveðið á um það í samningi málsaðila að miða eigi eða megi við útgáfu takmarkaðs framkvæmdaleyfis, heldur komi skýrt fram að miða skuli upphaf dagsekta við fulla tíu mánuði frá útgáfu endanlegs byggingarleyfis. Beri að hafna fráleitum fullyrðingum aðalstefnanda um að miða dagsektir við upphaf jarðvinnuframkvæmda.

Samkvæmt 5. gr. sölutilboðsins skyldi afhenda nýbygginguna eigi síðar en níu mánuðum eftir útgáfu endanlegs byggingarleyfis. Miða eigi við að hægt hafi verið að afhenda fasteignina 1. október 2006. Ekki sé hins vegar fastmælum bundið í ákvæðinu hvenær byggingarleyfið skyldi gefið út í síðasta lagi. Dagsetningin 1. október 2006 hafi verið viðmiðun aðalstefnda sjálfs, en ekki krafa aðalstefnanda, um það hvenær húsið skyldi afhent. Þá viðmiðun sína hafi aðalstefndi fært aftur um ótiltekinn tíma hálfu ári síðar með bréfi til aðalstefnanda 17. maí það ár.

Um afhendingardrátt sé fjallað í 8. gr. sölutilboðsins. Þar segi í a-lið að báðir aðilar miði við að áætlanir um afhendingu standist, en breytingar þar á geti haft áhrif á afhendingu aðalstefnanda á fasteignum að Sefgörðum til aðalstefnda. Það sé eðlilegur fyrirvari, enda hafi aðalstefnandi ekki getað flutt úr húsnæði sínu að Sefgörðum fyrr en fasteignin að Völuteigi 31A hafði verið afhent. Aðalstefndi hafi heldur enga kröfu gert um afhendingu fasteignanna að Sefgörðum áður en hann afhenti fasteignina að Völuteigi. Aðalstefnandi hafi því getað rekið starfsemi sína óbreytt þangað til hann fékk fasteignina að Völuteigi afhenta. Aðalstefnandi hafi raunar ekki afhent aðalstefnda fasteignirnar að Sefgörðum fyrr en í árslok 2008 og hafi hann því fengið rúman tíma til að flytja.

Í b-lið 8. gr. sölutilboðsins sé áréttað að afhenda skuli fasteignina að Völuteigi 31A níu mánuðum eftir útgáfu endanlegs byggingarleyfis. Engin viðmiðunardagsetning sé fyrir útgáfu byggingarleyfisins, enda ekki hægt að kveða á um slíkt, þar sem útgáfa leyfisins sé á forræði Mosfellsbæjar. Í ákvæði sölutilboðsins sé skýrt kveðið á um að dagsektir byrji að reiknast í upphafi 11. mánaðarins eftir að endanlegt byggingarleyfi er gefið út.

Endanlegt byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út af byggingaryfirvöldum fyrr en 27. nóvember 2006. Aðalstefnandi geti því ekki krafist um dagsektir fyrr en í fyrsta lagi frá upphafi 11. mánaðar eftir 27. nóvember 2006, líkt og samningur málsaðila kveði á um, þ.e. 28. september 2007. Aðalstefnandi krefjist hins vegar dagsekta frá 1. nóvember 2006. Ekkert í samningnum, eða öðrum gögnum, renni stoðum undir þá kröfu og sé hún fráleit, enda miði hún við upphaf jarðvinnuframkvæmda, sem eigi sér hvergi stoð í samningi aðila.

Ástæður þess að endanlegt byggingarleyfi var ekki gefið út fyrr en 27. nóvember 2006 séu fjölmargar og flestar aðalstefnanda sjálfum að kenna, þótt það skipti ekki máli, þar sem ekki hafi verið skylt að afla byggingarleyfis fyrir einhvern ákveðinn tíma. Tafir á útgáfu byggingarleyfis hafi meðal annars verið vegna þess að upphaflega hafi húsið átt að vera 25 m breitt. Síðar hafi komið í ljós að vegna starfsemi aðalstefnanda þyrfti það að vera 27 m breitt. Byggingarreitur hússins hafi

hins vegar ekki verið nema 25 m samkvæmt samþykktu deiliskipulagi sem aðalstefnandi hefði sjálfur samþykkt. Því hafi þurft að sækja um stækkun á byggingarreitnum. Það ferli hafi tekið marga mánuði hjá sveitarfélaginu enda um deiliskipulagsbreytingu að ræða. Afgreiðsla deiliskipulags hafi tafist enn frekar vegna þess að aðalstefnandi hafi breytt staðsetningu á ketilhúsi, sem hann hugðist reisa á lóðinni. Þá hafi í sífellu dregist af hálfu aðalstefnanda að samþykkja aðaluppdrætti hússins svo hægt væri að leggja þá fyrir bæjaryfirvöld. Tafir fyrir útgáfu byggingarleyfis hafi leitt til þess að endanlegt byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út fyrr en 27. nóvember 2006. Dagsektir hafi samkvæmt b-lið 8. gr. samningsins ekki mátt reikna fyrr en í fyrsta lagi að liðnum tíu mánuðum frá því tímamarki, eða 28. september 2007. Húsið hafi verið afhent 28. maí 2008 og muni átta mánuðum.

## **D.2. Tafir af völdum aðalstefnanda sjálfs hafi seinkað afhendingartímamarki**

Samkvæmt d-lið 8. gr. sölutilboðsins skyldi afhendingarfresturinn á fasteigninni (nú mánuðir frá útgáfu endanlegs byggingarleyfis) framlengjast ef tafir á afhendingu mætti rekja til orsaka sem aðalstefnandi bæri sjálfur ábyrgð á. Í kröfugerð aðalstefnanda sé ekki gert ráð fyrir að hann beri sjálfur ábyrgð á einhverjum tögum, en það sé ekki í neinu samræmi við raunveruleikann. Aðalstefnandi sé ábyrgur fyrir beinum tögum á afhendingu hússins sem nemi minnst sjö mánuðum auk tíu mánaða í óbeinum tögum. Samanlagt megi ætla að heildartafir af völdum aðalstefnanda sjálfs sé ekki minna en 12 mánuðir. Samkvæmt því eigi aðalstefnandi ekki rétt á neinum dagsektum á grundvelli samningsins. Hér verði einungis gerð grein fyrir helstu atriðum sem leitt hafi til tafa af hálfu aðalstefnanda, en í samantekt Ferils verkfræðistofu, 26. mars 2008, tekið saman að beiðni aðalstefnanda, sé yfirlit yfir tafir í verkinu af völdum aðalstefnanda. Helstu tafir sem aðalstefnandi hafi valdið séu þessar:

### **1) Tafir vegna ágreinings um hönnunarforsendur loftræsingar**

Við hönnun og frágang loftræsikerfis hafi komið fram krafa frá aðalstefnanda um mun öflugra loftræsikerfi en upphaflega var lagt upp með. Aðalstefndi hafi látið Fjarhitun hf. (nú Verkís) semja hönnunarforsögn fyrir sig. Sú vinna hafi dregist mjög lengi með tilheyrandi tögum.

### **2) Tafir vegna breytinga á þegar samþykktum lagnakerfum**

Aðalstefnandi hafi skipt sér mjög af lagnakerfum og ítrekað gert breytingar. Breytingar á þegar samþykktum lagnakerfum hafi verið gerðar í nokkur skipti og lagnaleiðir færðar að ósk aðalstefnanda, með tilheyrandi tögum.

### **3) Tafir vegna breytinga á samþykktum aðaluppdráttum**

Breytingar á samþykktum aðaluppdráttum kalli á nýjar teikningar. Leggja þurfi inn nýjar teikningar hjá sveitarfélaginu í hvert sinn og taki jafnvel nokkrar vikur að afgreiða slíka breytingu. Þetta hafi gerst í nokkur skipti með tilheyrandi töfum.

#### **4) Tafir vegna kröfu um áferð á veggeiningum frá Loftorku**

Á fundi 18. ágúst 2006 hafi komið fram krafa frá aðalstefnanda um að áferð á veggeiningum frá Loftorku skyldi vera marmarasalli í stað hefðbundinnar rúllaðrar áferðar. Aðalstefndi hafi gert aðalstefnanda grein fyrir því að krafa þessi myndi valda töluverðum töfum á afhendingu veggeininganna frá Loftorku. Engu að síður hafi aðalstefndi viljað fá þessa áferð á veggeiningarnar og hafi því verið fylgt.

Að öðru leyti vísi aðalstefndi til ýmissa tafatílvika sem rekja megi til aðalstefnanda. Sem dæmi hafi aðalstefnandi krafist þess að forsteyptar veggeiningar skyldu keyptar af Loftorku. Afhendingartími Loftorku hafi verið mun lengri en annarra samkeppnisaðila. Einnig hafi umfang hússins aukist á framkvæmdatíma um nálega 100% umfram áætlanir, vegna krafna aðalstefnanda. Slíkt hljóti að skapa verktaka rýmri afhendingarrétt og skrifast á verkkaupa. Loks megi nefna að aðalstefnandi hafi valdið töluverðum töfum er hann reyndi að fá sveitarfélagið til að stöðva framkvæmdir, þar sem ranglega hafi verið talið að úttektir hefðu ekki farið fram.

Meginreglur verktakaréttar kveði á um að verktaki geti krafist framlengingar á fresti ef tiltekin atvik komi upp, sem seinkað geti afhendingarfresti. Reglan sé m.a. orðuð í gr. 24 í almennum útboðs- og samningsskilmálum um verkframkvæmdir (ÍST 30). Þar segi að verktaki geti krafist framlengingar á fresti ef (a) breytingar hafi orðið á verkinu sem seinki framkvæmdum, (b) verkkaupi leggi ekki fram teikningar, verklýsingar, efni, vinnu, vinnutæki eða annað sem hann eigi að láta í té og verki seinki af þessum sökum, eða önnur atvik komi upp. Samkvæmt gr. 24.3 í ÍST 30 skuli verktaki senda verkkaupa tilkynningu um seinkanir. Þetta hafi aðalstefndi gert þegar hann sendi aðalstefnanda tilkynningu um að tafir yrðu á afhendingu fasteignarinnar. Rekja megi stærstan hluta tafanna á afhendingu hússins til athafna stefnanda sjálfs, svo sem ýmissa krafna um breytingar, tafa á afhendingu gagna, tafa á samþykki teikninga og aukningar á umfangi hússins. Aðalstefnda verði ekki kennt um nema hluta tafanna. Svo miklar tafir hafi orðið af völdum aðalstefnanda sjálfs að útilokað og óheimilt sé að krefjast dagsekta úr hendi aðalstefnda. Beri því að sýkna hann af kröfunni.

#### **D.3 Engin heimild til að krefjast dagsekta eftir afhendingu hússins**

Aðalstefnandi leyfi sér að gera kröfu um dagsektir eftir að húsið var afhent, eða frá 28. maí 2008 til 1. ágúst s.á. Því sé borið við að nauðsynlegt hafi verið að dómkveðja matsmann. Slík dómkvaðning sé hins vegar alfarið á ábyrgð aðalstefnanda og felist enginn réttur til að framlengja dagsektarákvæði samningsins með því að láta dómkveðja matsmann. Beri því að hafna kröfu um að reikna dagsektir eftir afhendingu hússins. Ekkert styðji þessa kröfu og beri að miða við orðalag samningsins um að ekki megi reikna dagsektir eftir afhendingu hússins.

Aðalstefnandi eigi ekki rétt á neinum dagsektum á grundvelli samnings málsaðila. Aðalstefndi hafi ekki verið skuldbundinn af öðru en að afhenda húsið níu mánuðum eftir útgáfu endanlegs byggingarleyfis. Dagsektir megi ekki reikna fyrir en að liðnum fullum tíu mánuðum frá þeim tíma, í byrjun 11. mánaðarins. Það tímamark sé 28. september 2007. Þá skyldi framangreint tímamark færast aftur vegna tafa sem voru á ábyrgð aðalstefnanda sjálfs. Aðalstefnandi hafi verið með puttana í allri hönnun hússins og einstökum verkþáttum og hafi sífellt gert breytingarkröfur við forsendur málsaðila, auk þess að skila gögnum seint og illa og draga að samþykkinga teikningar. Beinar tafir vegna þessa, sem teljast á ábyrgð aðalstefnanda, nemi minnst tólf mánuðum, sem þýði að ekki hafi mátt reikna dagsektir fyrir en frá 28. september 2008, löngu eftir afhendingu hússins. Samkvæmt þessu eigi aðalstefnandi ekki rétt á neinum dagsektum og beri því að hafna kröfu um það.

### **E. Krafa aðalstefnanda vegna tafa á afhendingu lóðar**

Þessum kröfulið aðalstefnanda sé hafnað sem röngum, órökstuddum og ósönn uðum. Ekki hafi verið samið um sérstakan afhendingartíma á lóð kringum eldra húsið að Völuteigi 31. Aðalstefnandi eigi því ekki kröfu á bótum vegna tafa á afhendingu lóðar. Þessi kröfuliður sé hvorki hluti samnings málsaðila né styðjist hann við matsgerð eða önnur gögn. Krafan virtist byggð á kostnaði við einn mann í hálfu starfi í 16 mánuði að vinna við frauðkassa. Ekkert komi fram hvað liggi að baki þessum tölum og engin gögn lögð fram til stuðnings kröfunni. Krafan sé því ósönnuð og beri að hafna henni.

### **F. Krafa aðalstefnanda vegna rafmagnsnotkunar**

Aðalstefndi hafi ekki samþykkt að greiða aðalstefnanda sérstaklega fyrir rafmagns notkun og ósannað að hann hafi samþykkt að greiða 220.000 fyrir hana. Þess utan hafi Elvar Magnússon, starfsmaður verkfræðistofunnar Ferils, ekki haft neitt umboð til að skuldbinda aðalstefnda við slíkt samkomulag. Beri því að hafna þessari kröfu aðalstefnanda og sýkna aðalstefnda.

### **G. Krafa aðalstefnanda vegna niðurfellingar eldhúss**

Aðalstefndi mótmæli þessum kröfulið ekki svo fremi sem talið verði að máls ástæður, sem hann byggir á, gildi fyrir báða málsaðila. Samið hafi verið um að aðal stefndi skyldi sjá um innanhússfrágang (5. tl. frumkostnaðaráætlunar), en að aðal stefnandi gæti sjálfur tekið þær yfir. Ef einhver framkvæmd undir 5. töluliðnum félli niður eða aðalstefnandi tæki hana yfir sjálfur ætti stefnandi rétt á endurgreiðslu úr hendi stefnda. Ef verkþættir undir 5. töluliðnum yrðu hins vegar dýrari en frum kostnaðaráætlunin gerði ráð fyrir ætti aðalstefndi rétt á viðbótargreiðslum úr hendi aðalstefnanda. Með vísan til þessa hafi verkliðurinn eldhús fallið niður, sem metinn var á 6.000.000 króna í frumkostnaðaráætluninni, og hafi aðalstefnandi nú gert kröfu um endurgreiðslu vegna hans. Aðalstefndi vísi hins vegar til þess að

kostnaður vegna 5. töluliðarins hafi farið langt framúr kostnaðaráætluninni og krefjist greiðslu vegna þess úr hendi aðalstefnanda. Sé þá eðlilegt að kröfum málsaðila verði skuldajafnað við kröfur í gagnsök. Verði hins vegar ekki fallist á kröfu aðalstefnda um greiðslu vegna 5. töluliðarins leiði af sjálfu sér að aðalstefnandi eigi heldur ekki kröfu vegna hans og beri þá að sýkna aðalstefnda.

## **H. Krafa aðalstefnanda vegna einangrunar undir gólfi vélasalar**

Aðalstefnandi eigi ekki rétt á sparnaði vegna einangrunar gólfplötu, enda ekki hluti 5. liðar. Einangrun hafi verið sleppt að hluta til að rýra ekki burðarþol gólfplötu vélasalar. Unnið sé með mikinn hita í húsnæði aðalstefnanda sem geti brætt einangrun undir gólfinu og valdið sprungumyndun. Hinu sama geti álag vegna lyftaranothunar valdið, þar sem plastið geti rýrnað og valdið sigi í gólfplötu. Ákvörðun um að sleppa einangrun hafi því verið til að forða fyrir sjáanlegum skemmdum í gólfinu. Aðalstefnandi eigi því engan rétt á greiðslu vegna þessa.

## **I. Krafa aðalstefnanda vegna minnkunar úðakerfis í vélasal**

Úðakerfi falli undir 5. tölulið frumkostnaðaráætlunarinnar (pípulagnir). Því sé rétt að aðalstefnandi eigi kröfu um endurgreiðslu vegna hans, með þeim fyrirvörum sem áður hafi komið fram. Eins og þar segi hafi kostnaður vegna 5. töluliðarins farið svo framúr áætlunum að aðalstefndi eigi mun hærri kröfu vegna hans á hendur aðalstefnanda og vísist til yfirlýsingar um skuldajöfnuð.

## **J. Umsjónarkostnaður á niðurfellda verkliði**

Aðalstefndi mótmæli alfarið að greiða umsjónarkostnað á niðurfellda verkliði. Ástæða þess að aðalstefnandi eigi endurgreiðslukröfu, ef verkliðir undir 5. tl. féllu niður, sé sú að aðalstefndi hafi fengið greitt með öðrum fasteignum og því skyldi endurgreiða aðalstefnanda með peningum fyrir einstaka verkliði. Hins vegar þurfi ekki að bætast neinn umsjónarkostnaður á þá verkliði sem féllu niður. Umsjónar kostnaður sé reiknaður til að standa straum af eftirliti óháðs aðila við framkvæmdir og tryggja að verk séu rétt unnin. Þegar verk eru ekki unnin greiðist eðli máls samkvæmt enginn umsjónarkostnaður á slíka verkliði. Þessi krafa aðalstefnanda eigi því engan rétt á sér og beri að hafna henni. Hún sé auk þess engum gögnum studd, svo sem um það hvers vegna krafist sé 10,17% hlutfalls.

## **K. Mótmæli við matsgerð aðalstefnanda**

Óhjákvæmilegt sé að gera athugasemdir við matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar, sem unnin hafi verið fyrir aðalstefnanda. Matið virtist haldið þeim annmarka að vera allt annað en óháð og að matsmaður hafi gengið í lið með aðalstefnanda. Margir mats liðir bendi til að matsmaður hafi ekki verið í tengslum við raunveruleikann þegar

þeir voru metnir. Í matslið 62 telji matsmaður það kosta 100.000 krónur að setja tappa í prófíla í stigahandriði, sem líklega kosti tíu sinnum minna. Í matslið 21 telji matsmaður kosta 120.000 krónur að snúa læsingum á þremur hurðum sem líklega taki lásasmið um hálf klukkustund. Samkvæmt matsliðum 31, sbr. 59, telji matsmaður það kosta 300.000 krónur að líma snaga upp í gallageymslu. Ofan á allt hafi matsmaður lagt 15% ófyrirséðan kostnað og hækki framangreindar tölur sem því nemi. Þá sé stór galli í matsgerðinni að nær hvergi sé reifað hvers konar framkvæmd matsmaður leggi til grundvallar. Nefna megi sem dæmi matslið 43 þar sem matsmaður telji kosta 115.000 krónur (að meðtöldu ófyrirséðu) að gera við nokkur 10-12 mm borgöt í gólfi eftir einn skáp. Æskilegt hefði verið að matsmaður reifaði hvað valdi því að hann telji jafn einfalda framkvæmd svo ofboðslega kostnaðarsama.

-

### **L. Málskostnaður**

Aðalstefndi geri þá kröfu, með vísan til 129., sbr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda að skað lausu. Tekið verði tillit til alls kostnaðar sem reifaður sé í málskostnaðaryfirliti.

### **M. Dráttarvextir**

Kröfu um vexti og dráttarvexti á kröfur aðalstefnanda sé mótmælt. Dráttarvaxta krafan sé ekki sundurliðuð eins og vera beri. Kröfur aðalstefnanda lúti meðal annars að verkum sem séu óunnin og aðalstefnandi hafi sjálfur ekki unnið. Því komi ekki til greina að dæma dráttarvexti á slíka kröfu. Aðalstefnandi geti ekki átt rétt á dráttarvöxtum á dæmdan afslátt. Vaxtakrafan sé bæði vanreifuð og að auki eigi hún ekki rétt á sér. Því beri að hafna henni. Til vara sé þess krafist að vextir verði einungis miðaðir við dómsuppsögu, ef talin eru skilyrði til að dæma dráttarvexti.

Dómkröfur aðalstefnda styðjist við meginreglur verktaka- og kröfuréttar, sem og meginreglur samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá byggi aðalstefndi á dómafordæmum sem renni stoðum undir kröfur hans.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefnanda**

Í gagnsök er af hálfu gagnstefnanda vísað til samkomulags málsaðila um kaup og skil á fasteignum, eins og þegar hefur verið lýst í aðalsök. Gagnstefnandi hafi reist húsið að Völuteigi 31A fyrir gagnstefnda samkvæmt samkomulagi málsaðila, en forsendur þess komi fram í skjölum, eins og rakið hefur verið. Fljótlega eftir að verkið hófst hafi komið í ljós að málsaðilar höfðu mismunandi skilning á þeim samningi sem gagnstefndi hafði samið. Ágreiningurinn hafi einkum lotið að hönnunaratríðum og aukaverkum.

Skilningur gagnstefnanda á samningnum hafi verið sá að ef um væri að ræða fleiri verk eða meira magn en samningur málsaðila kvað á um skyldi greiða sérstaklega fyrir það, en ekki ef umsamin framkvæmd reyndist dýrari en forsendur kváðu á um. Líkt og venja er hafi báðir aðilar samþykkt þær magntölur sem verkið miðaðist við, enda hafi gagnstefndi áritað kostnaðaráætlunina. Skilningur gagnstefnda virtist hins vegar vera sá að hann ætti rétt á að láta vinna hvaða verk sem var á kostnað gagnstefnanda, sama hversu kostnaðarsamt verk væri um að ræða og ef raunverulegt magn reyndist umfram áætlanir væri gagnstefnanda um að kenna. Þannig hafi gagnstefndi krafist þess að ýmis verk, sum mjög kostnaðarsöm, yrðu unnin á kostnað gagnstefnanda, þótt ekki væri kveðið á um þau í samningi, sem hafi aukið umsamið magn verulega frá forsendum. Gagnstefnandi hafi unnið flest þeirra verka sem um var beðið, svo ekki yrðu óhóflegar tafir á afhendingu hússins, en með fyrirvara og áskilnað um greiðslu fyrir aukaverk og umbeðið umframmagn. Gagnstefndi hafi samþykkt síðar að greiða fyrir mörg þessara aukaverka og umframmagn, þó ekki hafi orðið af því.

Kröfur gagnstefnda um aukaverk hafi ágerst eftir því sem vinnu við nýbygginguna vatt fram og leiddu óhjákvæmilega til mikilla vandamála og þar af leiðandi tafa á afhendingu hússins, sem hafi verið afhent í maí 2008. Gagnstefndi hafi verið ósáttur við ýmsa hluti í húsinu, sem fæstir hafi þó getað talist á ábyrgð gagnstefnanda. Gagnstefndi hafi látið meta þá þætti til fjár og höfðaði dómsmál vegna þeirra. Gagnsök hafi hins vegar verið höfðuð til innheimtu á greiðslum vegna aukaverka sem unnin voru fyrir gagnstefnda og umframmagns, ýmist vegna þess sem gagnstefndi hefði samþykkt að greiða fyrir eða ekki. Bygging og afhending Völuteigs 31A hafi í samningi málsaðila verið metin á 275 milljónir króna. Raunkostnaður vegna hússins hafi hins vegar á endanum numið um 540 milljónum króna sem hafi verið greiddur af gagnstefnanda. Gagnstefndi krefjist hins vegar ríflega 160 milljóna króna til viðbótar, en gagnstefnandi telji aftur á móti, líkt og fram komi í gagnsökinni, að gagnstefnda beri að endurgreiða gagnstefnanda.

### **Túlkun og skýring á samningi málsaðila**

Gagnstefnandi byggir réttmæti krafna sinna á samningi málsaðila og meginreglum samninga- og kröfuréttar. Samningurinn samanstandi af nokkrum skjölum, sem eru; sölutilboð, samið af gagnstefnda, stutt lýsing húsnæðis, samin af gagnstefnda og viðhangandi frumkostnaðaráætlun, samin af Ferli verkfræðistofu, og loks yfirlýsing sem samin hafi verið af gagnstefnda. Síðasttalda skjalið sé nokkurs konar yfirlýsing um sameiginlegan skilning málsaðila á samnings sambandi á milli þeirra. Í 2. t. d- liðar 2. gr. sölutilboðsins segi að Þyrping hafi látið vinna frumkostnaðaráætlun fyrir bygginguna af verkfræðistofunni Ferli og sé það skjal til túlkunar á samningi aðila og sölutilboðinu.

Samningurinn samanstandi því af nokkrum skjölum og sé grundvöllur samnings sambandsins, en þau hafi verið samin af gagnstefnda. Grundvallarskjal í málinu sé sölutilboð, samið af gagnstefnda, en það lýsi öllum helstu ákvæðum í samnings sambandi málsaðila, svo sem greiðslum vegna aukaverka, tafabótum o.fl. Gagn

stefnandi hafði ekki áður tekið að sér sambærilegt verkefni sjálfur. Fljótlega hafi komið í ljós að samningurinn var afar óskýr og erfitt að fara eftir honum. Mörg vafaatriði hafi risið um túlkun hans og skýringar á einstökum ákvæðum. Í fundargerðum sé bókað eftir gagnstefnda sjálfum að samningurinn sé afar óskýr, þrátt fyrir að hann hafi sjálfur látið semja hann.

Óhjákvæmilegt hljóti að vera að líta til andskýringarreglu samningaréttar við úrlausn málsins. Samkvæmt þeirri reglu beri að jafnaði að skýra umdeilanleg eða óljós samningsákvæði þeim aðila í óhag sem hafi samið þau einhliða eða ráðið þeim atriðum til lykta er ágreiningi valdi. Einnig felist í reglunni að túlka beri löggerninga þeim aðila í óhag sem hefði átt að hlutast til um skýrara form samnings. Andskýringarreglan hafi jafnan verið túlkuð verkkaupa verktakasambands í óhag, enda standi það nær honum að ráða samningsákvæðum til lykta og hafi svo verið í þessu tilviki. Andskýringarreglan eigi auk þess einkum við þegar aðili hafi nýtt sér sérfræðiaðstoð við samningu samningsákvæða, líkt og hafi verið með gagnstefnda. Skýrt komi fram á sölutilboðinu að það hafi verið samið af lögmanni gagnstefnda. Gagnstefnandi hafi hins vegar enngar slíkrar sérfræðiráðgjafar notið þegar gengið var frá samningnum. Því hnigi öll rök að því að hin óljósu og óskýru ákvæði samningsins beri að skýra gagnstefnda í óhag.

## **B. Grundvöllur ágreinings aðila**

Ágreiningur málsaðila lúti að tvennu. Í fyrsta lagi snúist hann um meinta galla og frágang verka sem deilt sé um í aðalsök. Í öðru lagi sé tekist á um aukaverk og greiðslur fyrir þau og snúist gagnsökin um þann þátt málsins. Hvort tveggja eigi sér hins vegar rætur í óskýrleika samningsins sem gagnstefndi hafi samið og notið sér fræðiaðstoðar við að semja.

Í sölutilboðinu, undirrituðu af gagnstefnanda 10. október 2005, og sameiginlegri yfirlýsingu aðila frá 14. október s.á., sé kveðið á um það að gagnstefndi eigi rétt á viðbótarverkum og sé þá unnið samkvæmt óbreyttum þekktum einingarverðum Ferils, eins og segir í 6. tl. d-liðar 2. gr. sölutilboðsins. Þá komi fram í f-lið 1. gr. yfirlýsingarinnar frá 14. október s.á. að gagnstefndi skuli greiða gagnstefnanda fyrir aukaverk, ef um slíkt sé að ræða. Í 2. tl. d-liðar 2. gr. sölutilboðsins segi að ef kostnaður í liðum 1,2,3,4,6,7,8,9 eða 10 (liður 5 undanskilinn) í frumkostnaðar áætluninni reynist hærri eða lægri en metið er í frumkostnaðaráætlun haggi það ekki forsendum samningsins. Samkvæmt þessu ákvæði hafi gagnstefnandi tekið áhættu af öllum kostnaðarhækkunum eða lækkunum vegna annarra verkliða en 5. liðarins, en hafi átt skýlausan rétt á að fá greitt fyrir öll aukaverk og alla magnaukningu vegna þeirra liða. Ágreiningurinn snúist í grundvallaratriðum um það hvaða verk teljist aukaverk, sem greiða eigi sérstaklega fyrir, og hvað sé magnaukning, þ.e. hvað hafi verið aukaverk og magnaukning. Hins vegar gegni öðru máli um 5. tl. frumkostnaðaráætlunarinnar, sem sé frágangur innanhúss, enda hafi sá frágangur verið óskilgreindur og óhannaður þegar gengið var frá samningnum. Hann hafi átt að túlka öðruvísi en aðra liði í kostnaðaráætluninni.

Kostnaðaraukning vegna annarra liða en 5. liðarins hafi ekki átt að haggja samningi málsaðila, einungis aukaverk og magnaukning. Hins vegar hafi verið samið um að ef kostnaður vegna 5. tl. breyttist frá áætlun þyrfti að bæta upp mismuninn til

hækkunar eða lækkunar. Yrði kostnaður vegna 5. t. lægri en áætlunin gerði ráð fyrir skyldi gagnstefnandi endurgreiða gagnstefnda og ef kostnaður yrði hærri skyldi gagnstefndi greiða gagnstefnanda. Gagnstefndi hafi meira að segja átt rétt á að taka allan 5. t. yfir og hefði gagnstefnandi þá þurft að endurgreiða gagnstefnda vegna alls 5. t. samkvæmt kostnaðaráætluninni. Það hafi hins vegar ekki gerst og hafi gagnstefnandi lokið öllum verkum samkvæmt 5. t., að undanskildum frágangi á eldhúsi. Gagnstefndi krefjist þess í aðalsök að gagnstefnandi endurgreiði þann lið að fullu. Sama gildi raunar um vatnsúðakerfi sem sé hluti 5. t. (pípulagnir). Ákveðið hafi verið að fella niður vatnsúðakerfi í byggingunni annars staðar en í vélasal vegna breyttrar brunahönnunar. Gagnstefndi krefjist þess í aðalsök að gagnstefnandi endurgreiði þessa minnkun úðakerfisins. Með sama hætti og gagnstefndi eigi rétt á endurgreiðslu á öllum sparnaði vegna 5. t., eigi gagnstefnandi rétt á greiðslu vegna kostnaðar sem hafi farið framúr áætlunum vegna sama tölulíðar í frumkostnaðaráætluninni.

Við ákvörðun á því hvað séu aukaverk beri einkum að líta til frumkostnaðar áætlunar Ferlis, sem teljist hluti samnings málsaðila, svo og almennra sjónamiða verktakaréttar. Frumkostnaðaráætlunina hafi báðir málsaðilar notað til viðmiðunar, allt frá upphafi og geri enn. Gagnstefndi miði sjálfur við frumkostnaðaráætlunina varðandi það hvaða verk voru umsamin og hver ekki.

Gagnstefnandi byggji á því að verk sem unnin voru samkvæmt beiðni gagnstefnda, en voru ekki hluti af samningi aðila í upphafi, séu aukaverk sem gagnstefnda beri að greiða sérstaklega fyrir. Kröfur um greiðslu fyrir aukaverk byggji á skráðum og óskráðum meginreglum, margítrekuðum dómafordæmum og öðrum réttarheimildum. Verktaki eigi skýlausan rétt á sérstakri greiðslu vegna aukins kostnaðar, sem af breytingu leiði og verkkaupi krefjist, og þegar verkkaupi breyti verklýsingu, hún reynist röng eða villandi í upphafi eða óframkvæmanleg, þannig að leiði til aukins kostnaðar fyrir verktaka. Þetta hafi ítrekað gerst í verkinu og hafi leitt til gríðarlega kostnaðarhækkana fyrir gagnstefnanda.

Gagnstefndi hafi krafist greiðslu vegna verka, sem umsamin voru í upphafi, en voru felld niður á verktíma, sbr. eldhús og vatnsúðakerfi. Þegar dæmið snúi á hinn veginn og gagnstefndi sé krafinn um greiðslu fyrir verk, sem ekki sé að finna í kostnaðaráætluninni, verkum bætt við á framkvæmdatíma eða magn aukið, hafi gagnstefndi hins vegar hafnað því að frumkostnaðaráætlunin hafi nokkurt gildi. Þetta sé fullkominn tvískinnungsháttur af hálfu gagnstefnda og að engu hafandi. Gagnstefnda beri að greiða fyrir breytingar, sem óskað hafi verið eftir frá upphaflegum áætlunum, vegna breytinga á verklýsingum, og fyrir magn sem óskað hafi verið eftir umfram samning málsaðila. Allar magnaukningar, sem gagnstefnandi krefji um, séu ekki til komnar vegna vanáætlunar, heldur sé um að ræða umbeðna viðbót við samþykkt magn. Gagnstefndi hafi til dæmis samþykkt að greiða fyrir mörg þessara aukaverka. Aukaverkin, sem gagnstefnandi krefjist greiðslu fyrir, hafi hann sannanlega unnið fyrir gagnstefnda og á hans kostnað sem honum beri að greiða fyrir. Hvað fjárhæðir varði þá hafi verið kveðið á um það í samningi málsaðila að semja skyldi um verð fyrir aukaverk fyrir fram. Hins vegar hafi orðið að samkomulagi með þeim að fresta því að leysa úr ágreiningi um það svo ekki yrðu óþarfa tafir á afhendingu hússins.

## **C. Aðalkrafa**

Aðalkrafa gagnstefnanda sé byggð á orðalagi samningsins. Hvorugur málsaðili skyldi eiga kröfu á hinn vegna annarra liða í frumkostnaðaráætluninni en 5. liðar, ef um væri að ræða kostnaðarhækkun (aðrar en aukaverk eða magnaukningu). Annar aðilinn væri hins vegar greiðsluskyldur gagnvart hinum eftir því hvort kostnaður vegna 5. liðarins yrði lægri eða hærri en áætlun sagði til um. Aðalkrafa gagnstefnanda skiptist þannig að hún sé annars vegar krafa um greiðslu vegna kostnaðaraukningar í tengslum við 5. liðinn (liður 1 í aðalkröfu) og hins vegar vegna aukaverka eða magnaukningar í tengslum við aðra liði í frumkostnaðaráætluninni (frágangur utanhúss, frágangur lóðar o.þ.h., sbr. liði 2-15 í aðalkröfu). Kröfur gagnstefnanda séu allar án virðisaukaskatts, þar sem hann hafi þegar fengist endurgreiddur.

### **1. Krafa vegna umframkostnaðar í tengslum við 5. tl. frumkostnaðaráætlunar Ferils**

Samningur málsaðila hafi verið þannig að samin var kostnaðaráætlun í 10 liðum og árituð af báðum. Þar sé kveðið á um það að 9 liðir væru með þeim hætti að gagnstefnandi bæri áhættu af kostnaðarhækkun eða lækkun, en gagnstefndi ætti rétt á og skyldi greiða fyrir aukaverk. Einn liður kostnaðaráætlunarinnar (5. tl.) skyldi þó vera með þeim hætti að ef kostnaður yrði lægri en kostnaðaráætlun gerði ráð fyrir skyldi gagnstefnandi endurgreiða gagnstefnda, en ef kostnaður yrði hærri skyldi gagnstefndi greiða kostnaðaraukann til gagnstefnanda. Gagnstefndi hafi í aðalsök nýtt sér þetta ákvæði og krefjist greiðslu vegna eldhúss sem gagnstefndi hafi sjálfur sett upp, og vegna minnkunar á vatnsúðakerfi. Með sama hætti eigi gagnstefnandi rétt á greiðslu vegna þess kostnaðar sem farið hafi umfram kostnaðaráætlunina. Kostnaður vegna þessa 5. tl. hafi farið langt fram úr kostnaðaráætluninni og eigi gagnstefnandi rétt á þeim umframkostnaði úr hendi gagnstefnda í samræmi við samninginn. Umframkostnaðinn megi skýra nær eingöngu vegna krafna gagnstefnda, þó ekki skipti máli út frá samningi málsaðila hvernig hann myndaðist.

Kröfur vegna umframkostnaðar vegna 5. tl. séu sem hér segi (verðbætur miðaðar við apríl 2009, í samræmi við matsgerð dómkvadds matsmanns, Steingríms Hauks sonar):

Áætlun (frumkostn.áætlun Ferils (m.v.okt. 2005): Raunkostnaður vegna 5. liðar  
( m.v. \_\_\_\_\_ maí 2008):

Verkþáttur: Kostnaður:	Kostnaður:	Verkþáttur:
5.1. Smíðavinna 65.827.506	23.335.000	Smíðavinna o.fl.

5.2. Hita- og þrifataeki	2.090.000	Pípulagnir og vatnsúðakerfi
34.625.061		
5.3. Lagnakerfi	5.000.000	Raflagnir
26.362.267		
5.4. Fráveitukerfi	600.000	Loftræstikerfi
34.578.018		
5.5. Loftræstikerfi	17.620.000	Kjarnaborun
2.821.376		
5.6. Vatnsúðakerfi	9.870.000	Brunaþéttingar
921.996		
5.7. Raflagnir	26.650.000	Þrif og förgun
1.184.056		
5.8. Gólffrágangur	7.700.000	Flotun ofl.
2.551.225		
5.9. Málun	6.725.000	Innveggjaeiningar
		Loftorku
10.640.871		

Samtals kostnaðaráætlun: 99.590.000  
179.512.376

Samtals raunkostnaður: \_\_\_\_\_

**Sundurliðun vegna 5. liðar:**

-

**Kostnaðaráætlun með verðbótum miðað við apríl 2009 (með vsk.) 154.501.464 krónur.**

**Raunkostnaður með verðbótum miðað við apríl 2009 (með vsk.) 211.492.732 krónur.**

**Mismunur á áætlun og raunkostnaði v/ 5. liðar (m. vsk.): 56.991.268 krónur.**

**Mismunur á áætlun og raunkostnaði v/ 5. liðar (án vsk.): 45.776.119 krónur.**

**Hönnunar- og umsjónarkostnaður (án vsk.): 5.264.254  
krónur<sup>[1]</sup>**

**Samtals mismunur og hönnunar/umsjónarkostnaður: 51.040.373 krónur.**

Með vísan til þess að samkvæmt samningnum skyldi gagnstefndi greiða allan kostnað umfram kostnaðaráætlun vegna 5. liðar í frumkostnaðaráætluninni, beri gagnstefnda að greiða framangreindan mismun til gagnstefnanda, ásamt umsömdum hönnunar- og umsjónarkostnaði. Gagnstefnandi geri því kröfu um að gagnstefndi greiði gagnstefnanda vegna þessa liðar, samtals 51.040.373 krónur.

## **2. Stærð húss (liður 1 í matsgerð)**

Samningurinn sé skýr hvað stærð hússins varði. Gagnstefnandi skyldi reisa 2000 m<sup>2</sup> húsnæði að grunnfleti handa gagnstefnda. Í öðrum enda hússins skyldu vera 2. og 3. hæð, hvor að flatarmáli 150 m<sup>2</sup>, samtals 300 m<sup>2</sup>. Ákvæði um þetta sé í stuttri lýsingu gagnstefnda frá 14. október 2005. Á hönnunarferlinu hafi verið ákveðið að þessar tvær hæðir yrðu sameinaðar í eina. Hæðin hafi hins vegar orðið mun stærri en 300 m<sup>2</sup>, enda hafi gagnstefndi talið þá stærð ekki nægja. Samkvæmt fasteignamati sé húsið 2.730,4 m<sup>2</sup> að stærð. Fermetrafjöldi umfram samninginn nemi því samtals 430,4 m<sup>2</sup>, sem skýrðist eingöngu af kröfum gagnstefnda um að stækka skrifstofuhluta byggingarinnar. Gagnstefnandi hafi gert kröfu vegna þessa í aukaverkalista sínum til gagnstefnda, sbr. yfirlit aukaverka. Gagnstefndi hafi tekið afstöðu til þeirrar kröfu í athugasemdalista sínum 8. nóvember 2006, en þar sé fallist á að sanngjarnt sé að hann greiði aukalega fyrir aukinn fermetrafjölda. Hann hafi þó talið rétt að athuga stærðina, en til þess hafi þó ekki komið, enda stærðin óumdeild. Fram komi í skráðri stærð hússins í fasteignamati að stærðin sé 2.730,4 m<sup>2</sup> (2.000+300+430,4). Þar sem gagnstefndi hafi samþykkt og viðurkennt að sanngjarnt sé að greiða fyrir hinn aukna fermetrafjölda, sem sé óumdeildur, sé gerð krafa um það. Gagnstefnandi hafi afhent gagnstefnda umrædda skrifstofuhæð fullfrágengna að innan. Innanhússfrágangur falli undir 5. tl. og sé gerð krafa um greiðslu vegna þess í tl. 1 hér að framan. Því sé rétt að miða kröfufjárhæðina við tölu dómkvadds matsmanns í b-lið 1. matsliðar matsgerðar Steingrims Haukssonar, 25.178.400 krónur. Sú fjárhæð virtist ganga út frá fermetraverðinu 58.500 krónur sem verði að teljast mjög hóflegt fermetraverð. Gerð sé krafa um greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, eða samtals 20.223.614 krónur. Krafan sé viðurkennd af gagnstefnda. Til vara, ef af einhverjum ástæðum verði ekki fallist á túlkun gagnstefnanda um 5. tl., sé gerð krafa um að gagnstefndi greiði fjárhæð samkvæmt a-lið matsliðarins, sbr. nánar í D-lið stefnu (varakrafa).

## **3. Jarðvegsskipti (liður 2 í matsgerð)**

Samningur málsaðila hafi gengið út á að afhenda tvær fasteignir og ganga frá lóð milli húsanna og kringum nýbygginguna. Krafa hafi hins vegar komið frá gagnstefnda um að skipta um jarðveg milli húsanna, sbr. verkfund nr. 6, sem haldinn var 1. nóvember 2006. Gagnstefnandi hafi ekki talið slíkt nauðsynlegt og rannsóknir sem Línuhönnun (nú EFLA verkfræðistofa) gerði 9. nóvember s.á. hafi staðfest að efnið væri frostpolið. Á verkfundi 14. nóvember s.á. hafi málsaðilar sammælt um að rannsóknir sýndu að óþarfi væri að skipta um jarðveg. Það hafi dómkvaddur matsmaður nú einnig staðfest. Engu að síður hafi verið skipt um jarðveg að kröfu gagnstefnda, sbr. kröfu hans 22. nóvember s.á., en gagnstefnandi hafi gert fyrirvara um að það væri aukaverk. Kostnaður gagnstefnanda vegna þess sé að mati dómkvadds matsmanns, 1.170.000 krónur. Með vísan til þess sé krafist greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 939.759 krónum.

#### **4. Raflagnir í lóð (liður 3 í matsgerð)**

Samkvæmt samningi málsaðila skyldi gagnstefnandi afhenda gagnstefnda eina fasteign í sama ásigkomulagi og gagnstefnandi eignaðist hana frá þriðja manni (Völuteig 31) og aðra sem væri nýbygging (Völuteig 31A). Þegar gagnstefndi hafði fengið eldri bygginguna afhenta hafi hann talið það góða hugmynd að tengja báðar byggingarnar saman með rafmagni og fjarskiptalögnum. Vegna þessa hafi verið grafið fyrir ídráttarrörum og þau lögð í jörðu milli húsanna. Ekki hafi verið gert ráð fyrir þessu í upphafi, enda hafi slíkir hlutir varðandi eldri bygginguna átt að vera gagnstefnanda óviðkomandi. Verkpáttur þessi hafi verið fyrir utan samninginn og teljist þannig aukaverk sem gagnstefnda beri að greiða sérstaklega fyrir. Í matsgerð sé liðurinn metinn á 534.000 krónur. Krafist sé greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 428.916 krónum.

#### **5. Hitalagnir í lóð (liður 4 í matsgerð)**

Með sama hætti og í lið 4 hafi gagnstefndi einnig viljað tengja báðar fasteignirnar með hitalögnum og koma fyrir viðeigandi tengibrúnum. Tilgangur gagnstefnda hafi verið að eiga möguleika á að nýta afgangsvarma úr öðru húsinu í hinu húsinu og öfugt eða í snjóbræðsluna. Ekki hafi verið gert ráð fyrir þessari framkvæmd í upphafi, en gagnstefnandi hafi látið leggja hitalagnirnar fyrir gangstefnda. Um sé að ræða aukaverk sem gagnstefnandi hafi unnið fyrir gagnstefnda og honum beri að greiða sérstaklega fyrir. Í matsgerð sé liðurinn metinn á 944.400 krónur. Krafist sé greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 758.554 krónum.

#### **6. Snjóbræðsla (liður 5 í matsgerð)**

Samningur málsaðila kveði á um að leggja 2.700 m<sup>2</sup> snjóbræðslukerfi. Gagnstefndi hafi hins vegar ákveðið á framkvæmdatíma að heppilegra væri að stækka snjóbræðslukerfið og hafi það á endanum orðið 4.214 m<sup>2</sup> stærra en forsendur gerðu ráð fyrir. Dómkvaddur matsmaður telji að kostnaður vegna þessa hafi numið

14.377.880 krónum. Með vísan til samningsins sé krafist greiðslu á þessum körfulið án virðisaukaskatts og samkvæmt lækkun gagnstefnanda, samtals 4.149.211 krónum, enda um að ræða viðbótarverk sem gagnstefndi hafi látið vinna á kostnað gagnstefnanda. Gagnstefndi hafi áður samþykkt kröfuna.

## **7. Olíu- og sandskiljur (liður 7 í matsgerð)**

Gagnstefndi hafi krafist þess að fráveitulagnir fyrir regnvatn á lóðinni yrðu tengdar við olíu- og sandskiljur (mengunarvarnarbúnaður). Krafan hafi útheimt að olíu- og sandskiljur, sem fyrir voru á lóðinni, þurfti að lækka til að tryggja réttan vatnshalla. Búnaðar sem þessa sé ekki krafist af opinberum aðilum og ekki hafi verið gert ráð fyrir þessu í upphafi. Krafan sé því aukaverk og hafi gagnstefnandi þurft að láta grafa upp skiljurnar og dýpka á þeim, sanda upp á nýtt, moka yfir og þjappa. Af þessu hafi hlotist kostnaður fyrir gagnstefnanda sem dómkvaddur matsmaður hafi metið 401.800 krónur. Gerð sé krafa um að gagnstefndi endurgreiði þennan kostnað vegna efnis og vinnu, án virðisaukaskatts, 322.730 krónur.

## **8. Ljósastaurar og raflagnir í lóð (liður 8 í matsgerð)**

Ekki hafi verið gert ráð fyrir neinum ljósastaurum í upphaflegum áætlunum. Uppsetning ljósastaura við götu sé jafnan á ábyrgð og kostnað viðkomandi sveitarfélags. Gagnstefndi hafi hins vegar óskað sérstaklega eftir því að gert yrði ráð fyrir raflögnum að ljósastaurum, enda myndi hann setja þá upp sjálfur síðar meir. Eftir að verkið hófst hafi gagnstefndi óskað eftir því að gagnstefnandi setti lagnir að væntanlegum staurum og að gagnstefnandi setti staurana upp og ljósapolla við innkeyrslu, auk tengikassa. Gagnstefnandi hafi orðið við öllum þessum óskum og áskilið sér greiðslu fyrir efni og vinnu, enda verkið fjarri skyldum hans við að reisa nýbygginguna. Samkvæmt mati dómkvadds matsmanns hafi kostnaður vegna efnis og vinnu vegna þessa liðar numið 701.000 krónum. Gerð sé krafa um greiðslu þeirrar fjárhæðar án virðisaukaskatts, 563.052 krónum.

## **9. Ídráttarlagnir að ljósastaurum (liður 9 í matsgerð)**

Svo til engir verkþættir kringum eldri bygginguna hafi átt að vera á ábyrgð gagnstefnanda. Gagnstefndi hafi til dæmis sjálfur unnið að því að koma þar upp ljósa staurum. Þegar hefja átti malbikunarframkvæmdir á lóðinni hafði gagnstefndi hvorki lokið við að ganga frá ljósastaurunum við eldri bygginguna, né leggja rafmagn að þeim. Hann hafi því óskað aðstoðar gagnstefnanda við fráganginn. Þar sem snjóbræðslukerfi hafði þegar verið lagt í jörðina hafi þurft að handmoka fyrir lögnum að ljósastaurunum og staurunum sjálfum, sanda undir, handmoka yfir, þjappa og ganga frá kringum snjóbræðsluna, allt með tilheyrandi kostnaði. Um sé að ræða aukaverk, óskylt skyldum gagnstefnanda. Dómkvaddur matsmaður hafi metið verkliðinn á 627.400 krónur. Krafist sé greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 503.936 krónum.

## 10. Öryggisþró (liður 10 í matsgerð)

Á framkvæmdatíma hafi gagnstefndi útvegað 3.200 lítra öryggisþró sem hann framleiði sjálfur. Hann hafi óskað eftir því að gagnstefnandi setti hana niður í jörð til að taka við eiturefnaleka úr einu rými. Gagnstefnandi hafi orðið við því, en þar sem öryggisþróin falli ekki undir skyldu gagnstefnda hvað varði byggingu og afhendingu hússins teljist niðursetningin aukaverk. Fyrir það beri gagnstefnda að greiða fjárhæð, sem dómkvaddur matsmaður hafi metið á 146.020 krónur, en án virðisaukaskatts. Samkvæmt því sé krafist greiðslu á 117.285 krónum.

## 11. Steypt plan fyrir lyftara (liður 11 í matsgerð)

Gagnstefndi hafi óskað eftir því við gagnstefnanda að hann steypri áfyllingarplan fyrir lyftara við vesturgafli nýbyggingarinnar. Gagnstefnandi hafi steyp 16 m<sup>2</sup> plan og kostað við það mokstur, jöfnun og þjöppun, mót, steypu, slöddun og kústun, auk hefðbundins kostnaðar við hönnun, umsjón og eftirlit. Í upphafi hafi verið gert ráð fyrir að malbikið á lóðinni væri fullnægjandi og hafi því krafa um sérstaklega steyp plan verið aukakrafa. Dómkvaddur matsmaður hafi metið kostnað gagnstefnanda við þessa framkvæmd á 195.000 krónur. Gerð sé krafa um greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 156.627 krónum.

## 12. Girðingar (liður 13 í matsgerð)

Samkvæmt samningi málsaðila skyldi girða af lóðina kringum nýbygginguna. Girðingin skyldi vera samkvæmt sölutilboðinu ógegnsæ fjögurra metra há, ná yfir 150 metra kafla og vera í svipaðri útfærslu og við Sefgarða. Girðingarefni við Sefgarða sé ófúavarið 21x95 standandi klæðning, negld á lárétt borð með galvaniseruðum nöglum. Kröfur gagnstefnda til girðingarinnar við Völuteig 31A hafi farið langt framúr þeim viðmiðum. Þannig hafi verið gerð krafa um gagnfúavarið 27x95 timbur, skrúfað á með rústfríum skrúfum, þurrkað, fúavarið og málað þrjár umferðir með þekjandi málningu. Notað hafi verið þykkara 27x95 timbur í stað 21x95, það hafi verið gagnfúavarið og málað þrjár umferðir og hvert lóðrétt band hafi verið skrúfað á láréttu böndin með rústfríum skrúfum, allt að beiðni gagnstefnda, í stað þess að negla þau upp með galvaniseruðum nöglum, sambærilegt því sem sé við Sefgarða. Dómkvaddur matsmaður meti umframkostnað við stærra og betra timbur og skrúfaða áfestingu vera 906.400 krónur og umframkostnað við að þurrka, fúaverja og mála þrjár umferðir 1.958.000 krónur. Samtals nemi umframkostnaður við girðingu með virðisaukaskatti því 2.864.400 krónum. Krafist sé greiðslu á mismun þess sem beðið var um og framkvæmt og því sem samningur kveði á um, þ.e. að notast við húspurr og ófúavarið timbur, málað tvær umferðir með þekjandi málningu og neglt á með galvaniseruðum nöglum. Dómkvaddur matsmaður telji að síðari lýsingin, sem samningur málsaðila kveði á um, sé framkvæmd sem megi telja venjulega og hefðbundna. Gagnstefndi hafi viljað fá og fengið mörgum sinnum betri girðingu en

samningur kveði á um og hann hafi átt rétt á. Eðlilegt sé að hann greiði fyrir það án virðisaukaskatts, samtals 1.572.691 krónu.

### **13. Malbik (liður 24 í matsgerð)**

Samningurinn geri ráð fyrir malbikun á samtals 8.000 m<sup>2</sup> og miðað sé við ákveðið einingaverð. Í samningnum sé gert ráð fyrir því að ef einingaverð hækki verði áhættan af slíku á kostnað gagnstefnanda. Olíuverð hafi hækkað mjög á framkvæmdatímanum og samhliða því kostnaður við malbikunina. Hins vegar hafi samningurinn kveðið á um það að ef magntölur ykjast þyrfti að greiða sérstaklega fyrir það. Gagnstefndi hafi óskað eftir því að malbik yrði stækkað og hafi viðbótar malbikunarframkvæmdir numið samtals 2.811 m<sup>2</sup>. Einnig hafi gagnstefndi krafist þess að þykkt malbiksins skyldi vera 70 mm í stað 50 mm. Hefðbundin þykkt malbiks sé ekki meiri en 40-50 mm. Dómkvaddur matsmaður hafi metið viðbótarkostnað gagnstefnanda vegna þessa og kröfu gagnstefnda um viðbótarþykkt malbiks á 11.465.164 krónur. Með vísan til samningsins sé krafist greiðslu á framangreindri fjárhæð, en án virðisaukaskatts, samtals 9.208.967 krónum. Gagnstefndi hafi áður samþykkt að greiða kröfuna.

### **14. Marmaraáferð útveggjaeininga (ekki í matsgerð)**

Á fundi málsaðila 18. ágúst 2006 hafi áferð útveggjaeininga frá Loftorku verið rædd. Fram hafi komið að hefðbundin aðferð væri „rúlluð áferð“. Gagnstefndi hafi krafist þess að áferð veggeininganna yrði marmarasalli í stað hefðbundinnar rúllaðrar áferðar. Gagnstefnandi hafi þá bent á að rúlluð áferð væri hefðbundinn frágangur frá Loftorku og tilboð þeirra tæki mið af því. Ef breyta ætti því í marmarasalla tæki það bæði lengri tíma og yrði dýrara en tilboðið frá Loftorku. Mismuninn myndi gagnstefndi þurfa að greiða. Á sama fundi hafi gagnstefnandi óskað eftir marmarasallaáferð frá Loftorku. Samkvæmt tilboði Loftorku hafi aukakostnaður við marmarasallaáferð verið 3.800 krónur/m<sup>2</sup> með virðisaukaskatti. Endanlegt fermetramagn útveggjaeininga hafi verið 1.339 m<sup>2</sup> og kostnaður því numið samtals 5.088.200 krónum. Með verðbótum til apríl 2009 standi kostnaður í 5.994.669 krónum. Gerð sé krafa um að gagnstefndi greiði gagnstefnanda þennan umframkostnað, sem hafi numið samkvæmt framangreindu 4.814.995 krónum án virðisaukaskatts miðað við apríl 2009. Gagnstefndi hafi ekki lagt fram framangreinda fundargerð, þar sem fram komi að gagnstefndi hafi óskað eftir marmaraáferð, og því hafi gagnstefnandi lagt hana fram, auk viðeigandi skjala um kostnað af hálfu Loftorku.

### **15. Opinber gjöld vegna ketilhúss (ekki í matsgerð)**

Í 5. gr. a. sölutilboðsins komi fram að gagnstefndi muni láta byggja 30-40 fermetra ketilhús á lóðinni við eldra húsið vegna frauðplastverksmiðju sem flutt verði úr Borgarnesi og muni hann standa straum af kostnaði vegna þess, m.a. opinberum gjöldum. Þessi gjöld hafi gagnstefnandi hins vegar greitt fyrir gagnstefnda, sbr.

framlagðan reikning, og sé krafist endurgreiðslu á þeirri fjárhæð, 125.112 króna (enginn virðisaukaskattur).

Aðalkrafa gagnstefnanda sé samtala allra framangreindra liða, samtals 94.925.822 krónur. Krafan sé vegna umframkostnaðar í tengslum við 5. lið frumkostnaðar áætlunar, aukaverk og magnaukningu, að frádregnum virðisaukaskatti eftir því sem við eigi og að gættum verðbótum. Að auki sé krafist dráttarvaxta.

## **D. Varakrafa**

Varakrafa gagnstefnanda byggðist á því að kröfum hans vegna 5. tl. í heild sinni verði af einhverjum ástæðum hafnað. Verði það tilfellið geri gagnstefnandi kröfu um greiðslu úr hendi gagnstefnda vegna þeirra verka sem aukaverka. Af þeim sökum verði aukaverkin sérstaklega sundurliðuð hér að neðan. Eftir sem áður sé gerð krafa um greiðslu vegna aukaverka utan 5. liðarins. Þau aukaverk hafi verið reifuð undir aðalkröfu og því einungis lauslega getið hér undir varakröfu.

### **1. Aukaverk utan 5. liðar í frumkostnaðaráætlun Ferlis**

Gerð sé krafa um greiðslu úr hendi gagnstefnda vegna allra aukaverka sem reifuð eru undir aðalkröfu og heyri ekki undir 5. lið aðalkröfu (liðir 3-15 í aðalkröfu). Vísað sé til málsástæðna, sem þar komi fram, vegna hvers og eins liðar. Kröfufjárhæð vegna þessara liða sé samtals 23.661.835 krónur.

### **2. Stærð húss ásamt innanhússfrágangi á skrifstofuhæð (liður 1 í matsgerð)**

Gagnstefnandi vísi til nánari reifunar á þessum kröfulið undir aðalkröfu, sbr. lið 2. Í lið 1 undir aðalkröfu sé gerð krafa um að gagnstefndi endurgreiði gagnstefnanda vegna allrar innanhússvinnu umfram kostnaðaráætlun. Verði af einhverjum ástæðum talið að annað eigi að gilda krefjist gagnstefnandi þess að gagnstefndi verði dæmdur til að endurgreiða gagnstefnanda vegna stærra húss og að miða skuli við fullfrágengið hús samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, en án virðisaukaskatts, samtals 33.706.024 krónur. Greiðsluskylda vegna stærðaraukningar á húsi hafi verið viðurkennd af gagnstefnda, eins og fram komi í lið 2 undir aðalkröfu.

### **3. Milligólf (liður 6 í matsgerð)**

Í forsendum kostnaðaráætlunar hafi verið gert ráð fyrir skrifstofum á milligólfum en ekki geymslum með auknu notkunarálagi. Vegna þessa hafi þurft HP400 holplötur í stað HP320, auk veggs til að styðja undir milligólf geymslu á 2. hæð. Þessa kröfu gagnstefnanda hafi gagnstefndi áður samþykkt að greiða. Samtala 6. tl. matsgerðar gagnstefnanda sé samtals 351.600 krónur. Krafist sé greiðslu á þeirri

fjárhæð án virðisaukaskatts, 282.410 krónur.

#### **4. Sandföng (liður 12 í matsgerð)**

Að ósk gagnstefnda hafi gagnstefnandi sett niður 80 lítra sandföng innanhúss í smíðadeild, á verkstæði, í vinnusal, þvotti o.fl., í stað hefðbundinna niðurfalla. Þetta hafi verið alls níu stykki. Ekki hafi verið gert ráð fyrir þessum sandföngum í upphafi enda slík sandföng almennt ekki notuð innanhúss heldur utandyra. Um algjört aukaverk hafi verið að ræða. Dómkvaddur matsmaður hafi metið verkið á 198.000 krónur. Krafist sé greiðslu á þeirri fjárhæð án virðisaukaskatts, 159.036 krónur.

#### **5. Loftræsikerfi (ekki metið í matsgerð)**

Hönnunarforsendur loftræsikerfis hafi gert ráð fyrir því að afköst loftræsikerfisins í húsinu yrðu 13.600 m<sup>3</sup>/klst., sbr. frumkostnaðaráætlun, sem miðaðist við loftskipti í öllu húsinu á klukkustundarfresti (húsið miðað við 13.600 m<sup>3</sup> að stærð). Þær forsendur hafi gagnstefndi samþykkt með áritun sinni á frumkostnaðaráætlunina án nokkurs fyrirvara um að stærra loftræsikerfi þyrfti. Kostnaðaráætlun hafi miðað við að loftræsikerfið kostaði 17.620.000 krónur. Loftræsikerfið, sem á endanum var sett upp, hafi orðið miklu viðameira heldur en forsendur gerðu ráð fyrir, vegna síðar framkominna krafna gagnstefnda. Sett hafi verið upp loftræsikerfi með afköstum er nemi um 74.000 m<sup>3</sup>/klst. Endanlegur kostnaður vegna kerfisins og uppsetningar þess hafi verið 34.578.018 krónur. Kostnaðaraukning skýrðist eingöngu af því að gagnstefndi hafi krafist mun viðameira loftræsikerfis en forsendur gerðu ráð fyrir og hann hafði upphaflega samþykkt. Kerfið, sem sett var upp, sé gríðarlega öflugt og mun öflugra en gengur og gerist. Gangstefnandi líti svo á að ef ekki er fallist á að greiða beri fyrir kostnaðaraukningu vegna 5. liðarins, sbr. aðalkröfu, beri að greiða fyrir stærra loftræsikerfi sem aukaverk. Kröfufjárhæð gagnstefnanda vegna þessa liðar samsvari mismun á kostnaðaráætlun og raunkostnaði við endanlegt loftræsikerfi, á verðlagi í apríl 2009, en án virðisaukaskatts. Með vísan til þess krefjist gagnstefnandi greiðslu á 10.765.384 krónum úr hendi gagnstefnda.

#### **6. Verkstjórarými (liður 15 í matsgerð)**

Í samningi sé gert ráð fyrir að gagnstefnandi setji upp verkstjórakompu í vélasal. Kröfur gagnstefnda eftir gerð samningsins hafi útheimt vandað verkstjórarými á 2. hæð með salerni og tilheyrandi. Auk þess hafi þurft að smíða traust stálburðarvirki undir rýmið sem einnig gegni burðarhlutverki fyrir vélbúnað undir verkstjórarýminu. Að kröfu gagnstefnda hafi gagnstefnandi látið smíða verkstjórarýmið í samræmi við þetta, en geri kröfu um aukakostnað sem hlotist hafi

af því. Þau mistök hafi verið gerð við matsbeiðni að matsmaður hafi verið beðinn um að meta kostnað við að koma verkstjórarýminu upp í stað þess að meta umframkostnaðinn við að smíða umrætt verkstjórarými í stað hefðbundinnar verkstjórakompu. Matsmaðurinn hafi metið kostnað við verkstjórarýmið á 4.160.000 krónur. Varlegt sé að miða við að umframkostnaðurinn hafi numið helmingi þeirrar fjárhæðar, 2.080.000 krónum. Gerð sé krafa um greiðslu þeirrar fjárhæðar án virðisaukaskatts, 1.670.683 krónur.

## **7. Undirstöður (liður 16 í matsgerð)**

Gagnstefndi hafi krafist þess að sérstaklega yrðu steiptar undirstöður í gólf til að styðja við brautir fyrir hlaupaketti í vinnusal. Gagnstefnandi hafi í þessu skyni keypt tíu undirstöður í gólfplötuna, til að styðja undir væntanlegar súlur. Þar hafi augljóslega verið um aukaverk að ræða sem greiða beri fyrir. Mat dómkvadds matsmanns sé 520.000 krónur vegna þessa liðar. Gerð sé krafa um greiðslu á þeirri fjárhæð úr hendi gagnstefnda án virðisaukaskatts, 417.671 krónu.

## **8. Innihurðir (liður 17 í matsgerð)**

Upphaflegar áætlanir hafi gert ráð fyrir því að innihurðir í húsinu yrðu samtals 20. Innihurðum hafi hins vegar fjölgað verulega vegna krafna gagnstefnda og á endanum hafi þær orðið 52. Breytingin hafi haft í för með sér gríðarlegan kostnaðarauka fyrir gagnstefnanda. Dómkvaddur matsmaður hafi metið viðbótarkostnað vegna þessa á 4.500.000 krónur. Gagnstefndi hafi gögn sem sýni að kostnaður vegna innihurða hafi numið samtals 7.469.679 krónum. Sé þessum kostnaði deilt á 52 innihurðir gefi það þá niðurstöðu að umframkostnaður vegna magnaukningarinnar hafi numið alls 4.596.726 krónum. Með verðbótum til apríl 2009 verði kostnaður við innihurðir samtals 8.800.412 krónur. Gagnstefnandi krefjist af þeirri fjárhæð úr hendi gagnstefnda, án virðisaukaskatts, 7.068.604 króna.

## **9. Gólfhiti (liður 18 í matsgerð)**

Hönnunarforsendur geri ráð fyrir að sýningarsalur í nýbygginu væri hitaður upp með hefðbundnu ofnakerfi, enda í samræmi við samning aðila. Í tl. 3 í stuttri lýsingu gagnstefnda segi að í húsinu skuli vera „*grunnhiti með miðstöðvarofnum, eitt kerfi*“. Á verktímanum hafi gagnstefndi hins vegar krafist breytinga á hitakerfi í sýningarsalnum og viljað að settur yrði gólfhiti þar. Gagnstefnda hafi að sjálfsögðu verið í lófa lagið að taka þetta fram í samningsgögnum, sem hann sjálfur samdi, en gert hafi verið ráð fyrir einu kerfi í húsinu, þ.e. ofnakerfi. Gagnstefndi hafi einnig lagst gegn því að gólfhitakerfið yrði steipt í plötuna. Eðlilegt og skynsamlegt sé að gagnstefndi beri hallann af því að ekki var kveðið á um gólfhita í sýningarsal í upphafi, sem og kostnað við að flota hann í gólf, enda hefði gagnstefnandi ella gert viðeigandi ráðstafanir hvað varðar kostnaðaráætlun og fleiri atriði. Vegna kröfu gagnstefnda um gólfhitakerfi hafi fyrst þurft að steypa undirlag, leggja takkamottur

og gólfhitakerfi í gólf og flota loks yfir allt gólfið í stað þess að heilsteypa það. Flotun sé tímafrek og mjög dýr framkvæmd. Dómkvaddur matsmaður hafi metið til verðs mismun á kostnaði við þessa framkvæmd og þá framkvæmd að heilsteypa gólfið og leggja hefðbundið ofnakerfi í sýningarsalinn. Niðurstaða hans hafi verið að viðbótarkostnaður gagnstefnanda vegna þessara krafna gagnstefnda nemi 3.992.800 krónum. Með vísan til framangreindra málsástæðna krefjist gagnstefnandi greiðslu á þessari fjárhæð úr hendi gagnstefnda, án virðisaukaskatts, 2.043.293 krónur.

## **10. Kjarnaborun (liður 19 í matsgerð)**

Gagnstefndi hafi áskilið sér og nýtt rétt til að ákvarða ýmsa þætti hönnunar hússins, að sjálfsögðu að gættum sjónarmiðum um aukaverk eða að aukakostnaður félli til sem kostnaður innanhúss (5. liður). Athugasemdir gagnstefnda hvað varði ýmsa hönnunarþætti hafi oft borist seint og illa. Þrátt fyrir það hafi gagnstefndi legið gagnstefnanda á hálsi fyrir seinagang og hafi til að mynda þrýst mjög á gagnstefnanda að láta steypa veggeiningar fyrir húsið sem fyrst. Þetta sjáist í fundar gerðum. Gagnstefnandi hafi ekki átt annan kost en að afla tilboðs í veggeiningarnar frá Loftorku og láta steypa þær áður en hönnunaráthugasemdir gagnstefnda um loftræsilagnir, lagnir fyrir hita- og þrifakerfi og þrýstiloftslagnir höfðu borist, enda í samræmi við kröfu gagnstefnda um að láta steypa einingarnar sem fyrst. Athuga semdir gagnstefnda hafi ekki borist fyrr en eftir að steypuvinnu við veggeiningar var lokið. Þá hafi þurft að kjarnabora sérstaklega fyrir öllum lögnum í húsinu. Af því hafi hlotist mikill viðbótarkostnaður fyrir gagnstefnanda, sem rétt og eðlilegt sé að gagnstefndi beri ábyrgð á samkvæmt venjum á þessu sviði en ósanngjarnt að gagnstefnandi beri ábyrgð á honum. Dómkvaddur matsmaður hafi áætlað að kostnaður vegna þessa hafi numið 1.700.000 krónum, en reikningar sýni að fjárhæðin hafi í raun numið 2.821.376 krónum. Með verðbótum til apríl 2009 sé sú fjárhæð 3.324.008 krónur og geri gagnstefnandi kröfu um að fá hana greidda úr hendi gagnstefnda án virðisaukaskatts, 2.669.886 krónur.

## **11. Hönnunar- og umsjónarkostnaður**

Gagnstefnandi miði við að hönnunar- og umsjónarkostnaður vegna innanhúss frágangs og vinnu sé 11,5%, enda eigi það hlutfall sér stoð í samningi málsaðila. Rétt sé að gagnstefndi greiði slíkan kostnað vegna framangreindra liða er falli undir innanhússfrágang (liðir 2-10 í varakröfu). Stuðst sé við sömu formúlu og reifuð sé í aðalkröfuflið. Miðað við þetta nemi kröfufjárhæð vegna hönnunar- og umsjónar kostnaðar við innanhússvinnu vegna liða 2-10 að framan samtals 6.760.044 krónum.

Varakrafa gagnstefnanda sé samtala allra framangreindra liða undir varakröfu, samtals 89.204.870 krónur, auk dráttarvaxta frá málshöfðun.

Málinu sé gagnstefnt á grundvelli 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Með birtingu gagnstefnu fyrir 30. júlí 2009 séu uppfyllt skilyrði 2. ml. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, en aðalsök í málinu hafi verið þingfest 30. júní 2009. Gagnstefnanda hafi verið nauðsynlegt að höfða málið til að fá sjálfstæðan dóm um gagnkröfur sínar.

Dómkröfur gagnstefnanda styðjist við meginreglur verktaka- og kröfuréttar, megin reglur samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og dómafordæmi sem renni stoðum undir kröfur hans.

Um grunn dráttavaxtakröfu sinnar vísi gagnstefnandi til 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Upphafstími dráttarvaxta styðjist við 4. mgr. 5. gr. sömu laga og miðað sé við þann dag er stefna var birt, en þá teljist málið höfðað gegn gagnstefnda, sbr. 93. gr. laga um meðferð einkamála. Málskostnaðarkrafa gagnstefnanda styðjist við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991, sbr. einkum 129. og 130. gr.

### **Málsástæður og lagarök gagnstefnda**

Af hálfu gagnstefnda er því mótmælt að samið hafi verið um magntölur og eininga verð. Samið hafi verið um fullbúna fasteign, að engu undanskildu, en kostnaður gagnstefnanda og magn hafi ekki verið á áhættu gagnstefnda.

Gagnstefndi hafi samþykkt frumkostnaðaráætlun sem vinnuskjal sem þjóna hafi átt þeim tilgangi að birta þekkt einingarverð Ferils, en í 6. tl. d liðar 2. gr. samþykkt sölutilboðs komi fram að gagnstefndi eigi rétt á viðbótaverkum og sé þá unnið samkvæmt óbreyttum og þekktum einingarverðum Ferils. Í d lið 2. gr. sé tiltekið að vanreiknuð magntaka miðað við fyrirliggjandi gögn á undirskriftardegi sé ekki mál efni gagnstefnda, en sölutilboðið sé undirritað 18. september 2005 og frum kostnaðaráætlunin prentuð 30. ágúst s.á. Þá sé sérstaklega tekið fram í „Stuttri lýsingu á nýbyggingu“, sem frumkostnaðaráætlunin fylgi, að neðanskráð lýsing geti aldrei orðið fullnægjandi.

Gagnstefndi hafi því ekki samþykkt frumkostnaðaráætlunina sem ígildi samnings, þvert á undirritað samkomulag málsaðila, enda hafi hann enga forsendu haft til að meta heildarverðmæti framkvæmdarinnar.

Gagnstefndi hafi aldrei haldið því fram að hann ætti rétt á að láta vinna hvaða verk sem er á kostnað gagnstefnanda, sama hversu kostnaðarsamt verkið væri. Þessi fullyrðing í gagnstefnu sé með öllu órökstudd. Gagnstefndi hafi óskað eftir fullbúinni fasteign, gallalausri, í samræmi við samning málsaðila.

Forsvarsmaður gagnstefnda hafi ítrekað á óformlegum fundi í september 2005 að frumkostnaðaráætlun væri of lág og endurspeglaði ekki væntanlegan raunkostnað verksins. Honum hafi þá verið gerð grein fyrir því að kostnaðaráætlun gagnstefnanda væri ekki hans mál í samræmi við d. lið 2. gr.

Vísað sé til þess af hálfu gagnstefnanda að heildarkostnaður hafi numið 540 milljónum króna. Það rökstyðji hversu ónákvæm umrædd frumkostnaðaráætlun hafi verið. Jafnframt virtist þessi fullyrðing vera ástæða málshöfðunar gagnstefnanda, óháð réttmæti einstakra krafna.

Grunnforsenda samningsins sé sú að gagnstefndi hafi átt að fá fullbúna fasteign *hannaða samkvæmt sínum þörfum*. Þær þarfir hafi legið fyrir í upphafi, samanber eldri fasteignir að Sefgörðum. Fráleitt sé að frumkostnaðaráætlunin geti rutt samkomulagi málsaðila úr vegi.

Dómkrafa gagnstefnda byggðist á því að a) hann bæri ekki ábyrgð á heildar kostnaði við innanhússframkvæmdir að Völuteig 31A, b) kostnaður og verðmæti stækkunar fasteignarinnar sé ekki á ábyrgð gagnstefnda umfram það sem samið hafi verið um og c) upptalin verk í gagnstefnu teljist ekki til aukaverka umfram það sem áður hafi verið viðurkennt og þar sem greiðsluskylda hafi verið viðurkennd.

## 1. Almennt um málsástæður gagnstefnanda

### *Túlkun samnings*

Gagnstefnandi haldi því fram að túlka eigi samning málsaðila gagnstefnda í óhag á þeirri forsendu að aðili á vegum gagnstefnda hafi samið sölutilboðið og að gagnstefnandi hafi ekki tekið að sér sambærileg verkefni sjálfur. Þá virtist málsástæða gagnstefnanda byggjast á því að sérfræðipækkingin hafi verið hjá gagnstefnda.

Þessu mótmæli gagnstefndi. Gagnstefnandi hafi sjálfur yfir að ráða sérfræði þekkingu á þessu sviði, eins og sjá megi af því sem fram komi á heimasíðu gagnstefnanda 18. ágúst 2009. Þar gefi gagnstefnandi sig út fyrir að vera þróunarfélag, sem hafi þann tilgang að kaupa og selja fasteignir, ásamt því að vera með bygginga starfsemi o.fl. Málsaðilar hafi verið búnir að eiga í samningaviðræðum þegar samningurinn var gerður og sé hann settur upp í anda samningaviðræðnanna. Það sé því fráleitt að halda því fram að túlka eigi samninginn í hag annars aðilans. „*Andskýringarreglan*” eigi við þegar aðstöðumunur sé á milli viðsemjenda. Lögmenn gagnstefnanda hafi komið að gerð sölutilboðsins, eins og skjöl málsins beri með sér. Gagnstefnandi hafi því haft sérfræðinga á sínum snærum við samningsgerðina. Þá sé framkvæmdastjóri gagnstefnanda arkitekt. Ef „andskýringarreglan“ eigi við beri að túlka samninginn gagnstefnda í hag en ekki gagnstefnanda.

### *Tómlæti*

Gagnstefnandi hafi gert kröfur vegna meintra viðbótaverka og frávíka 7. nóvember 2006. Í kjölfarið hafi málsaðilar lagt fram sín rök og gagnstefnandi útreikninga. Gagnstefndi hafi þá talið að samkomulag væri komið á milli málsaðila um þessa tilteknu verkþætti. Engar kröfur hafi komið fram af hálfu gagnstefnanda á verk tímanum um frekari greiðslur, umfram það sem gagnstefndi hafði viðurkennt, hvorki á fundum né á öðrum vettvangi. Það hafi ekki verið fyrir en með framlagningu gagnstefnu, tæpum þremur árum síðar, að gagnstefnandi hafi lagt fram kröfur. Gagnstefnandi hafi aldrei áður gert kröfu um suma þeirra liða sem

hann geri kröfu um nú, t.a.m. heildarkostnað vegna innanhússfrágangs og kröfu um verðmætaaukningu vegna fjölgunar fermetra.

Gagnstefnandi hafi þar með gefið gagnstefnda lögmætar væntingar til þess að ekki yrðu frekari kröfur hafðar uppi og beri því að sýkna gagnstefnda af öðrum kröfum en þeim sem hann hafi þegar samþykkt. Jafnframt hafi gagnstefnandi skert sönnunaraðstöðu gagnstefnda og ekki gefið honum færi á að koma með andmæli á verk tímanum. Ef óskýr sönnunargögn hamli úrlausn málsins beri að skýra það gagnstefnda í hag.

Gagnstefndi beri því fyrir sig almennt tómlæti um aðrar kröfur en þær sem þegar hafi verið samþykktar og krefjist sýknu á þeirri forsendu.

### **Samningur kominn á**

Gagnstefndi hafi samþykkt kröfur gagnstefnanda frá nóvember 2006 að hluta. Þar með hafi verið kominn á bindandi samningur um þær kröfur og gagnstefnanda óheimilt að bæta kröfum við samninginn eftir hentugleikum mörgum árum síðar.

### **Almennt um kröfugerð**

Í samningi málsaðila sé vísað í einingaverð Ferils við útreikning á viðbótar- og aukaverkum. Verði gagnstefndi dæmdur til greiðslu á fleiri verkþáttum, en hann hafi þegar viðurkennt greiðsluskyldu á, skuli miða við þá útreikninga.

Þá sé matsgerð Steingríms Haukssonar miklum annmörkum háð, meðal annars vegna þess að hún taki mið af verðlagi í apríl 2009. Ekkert verðbótaákvæði sé í samningnum. Verði gagnstefnandi talinn eiga rétt á greiðslum, umfram það sem gagnstefndi hafi þegar samþykkt, og verði ekki tekið mið af þekktum einingaverðum Ferils, verði ekki hægt að byggja kröfugerð á verðum í matsgerðinni.

## **1. Einstakar kröfur gagnstefnanda**

### **A. Heildarkostnaður innanhússfrágangs**

Gagnstefndi hafni alfarið kröfu gagnstefnanda um aukinn kostnað vegna innan hússfrágangs, en kostnaðurinn sé gagnstefnda óviðkomandi samkvæmt samkomulagi málsaðila.

Skilningur gagnstefnanda á áhættu kostnaðar vegna umrædds 5. tl. sé rangur. Samkomulagið geri ekki ráð fyrir því að gagnstefndi beri áhættuna af kostnaðinum, eins og sjá megi af því að haustið 2006 hafi gagnstefnandi gert kröfu um greiðslu vegna aukningar í loftræsikerfi. Gagnstefnandi hefði, á þeim tíma, aldrei gert sérstaka kröfu vegna aukningar á loftræsikerfi, ef ætlunin hefði verið að gera einnig kröfu um greiðslu vegna heildarkostnaðar við innréttingar.

Samkvæmt samkomulaginu verði einungis um kostnaðaraukningu að ræða hjá gagnstefnda ef magnbreytingar yrðu frá samkomulagi málsaðila, en gert hafi verið ráð

fyrir fullbúinni fasteign.

Í samþykktu sölutilboði komi skýrt fram að nýbyggingin og lóðaframkvæmdin komi sem greiðsla gagnstefnanda til gagnstefnda, að fjárhæð 275.000.000 króna, óháð heildarkostnaði gagnstefnanda við bygginguna. Þessi málsgrein sé hluti af 1. tl. 2. gr.

Í 2. tl. 2. gr. komi fram að gagnstefnandi hafi látið vinna frumkostnaðaráætlun fyrir bygginguna. Hvort sem kostnaður samkvæmt upptöldum liðum (allir nema innan hússfrágangur) reyndist hærri eða lægri en frumkostnaðaráætlun hefði það engin áhrif á skyldur málsaðila samkvæmt samningnum. Ákvæði þetta merki ekki að gagnstefndi hafi borið áhættu á öllum kostnaði við innanhússfrágang umfram þær 99.590.000 krónur sem kostnaðaráætlun gerði ráð fyrir, enda væri megintilgangur samningsins þá marklaus. Töluliðurinn fjalli einungis um annan frágang en innanhúss, eins og sjá megi á annarri umræðu í töluliðnum og því eðlilegt að ekki sé tilgreindur innanhússfrágangur.

Um innanhússfrágang sé síðan fjallað í 6. tl. 2. gr. Þar sé vísað til „stuttrar lýsingar“. Jafnframt komi fram í töluliðnum að gagnstefndi eigi rétt á viðbótarverkum og sé þá unnið samkvæmt óbreyttum þekktum einingaverðum Ferils. Að sama skapi komi fram að ef hætt verði við einhverja hönnunar- og framkvæmdarþætti endurgreiði gagnstefnandi gagnstefnda samkvæmt óbreyttri kostnaðaráætlun. Ákvæðið eigi því aðeins við um magnbreytingar, en það sé munurinn á innanhússfrágangi og öðrum framkvæmdarliðum.

Í 6. tl. sé sérstaklega tilgreint hvernig fara skuli með innanhússfráganginn og því sé fráleitt að gagnálykta frá 2. tl. að gagnstefndi beri áhættu af kostnaði, enda væri það í andstöðu við skýrt ákvæði sölutilboðsins um að kostnaður gagnstefnanda sé gagnstefnda óviðkomandi. Gagnstefnda hafi hins vegar borið að greiða fyrir magnbreytingar *ef hann kæmi fram með séróskir sem ekki hafi legið fyrir við gerð samkomulagsins.*

Gagnstefnandi hafi haft yfir að ráða hópi sérfræðinga til að hanna verkið, stjórna verkferlum, vinna við verkið og sjá um samningsgerð. Gagnstefnandi geti því ekki borið fyrir sig að skort hafi á þekkingu hjá honum á nokkru sviði þessarar framkvæmdar. Að sama skapi geti gagnstefnandi ekki borið fyrir sig að frumkostnaðaráætlunin hafi verið haldin annmarka sem gagnstefndi beri ábyrgð á.

Um frágang innanhúss greini nánar í d-lið 1. gr. yfirlýsingarinnar frá 14. október 2005. Þar komi fram að gagnstefndi ætti rétt á þeim kostnaði sem myndi sparast fyrir gagnstefnanda ef gagnstefndi tæki að sér frágang innanhúss en þar standi: *„Komi til þess að Borgarplast auki við magn þeirra liða sem tilgreindir eru í 5. lið kostnaðaráætlunarinnar skal sá kostnaður borinn af Borgarplasti og greiddur sem aukaverk.“* Ákvæði þetta taki af allan vafa um að gagnstefndi beri ekki áhættu af heildarkostnaði innanhússfrágangs, heldur einungis ef um aukið *magn* er að ræða miðað við þær forsendur sem legið hafi fyrir í upphafi.

Þá komi fram í f lið 1. gr. að gagnstefndi greiði gagnstefnanda fyrir aukaverk, ef um þau er að ræða, en samið skyldi um aukaverk og þóknun þeirra áður en framkvæmd við aukaverk hafi verið byrjuð.

Því sé röng sú túlkun gagnstefnanda að kostnaður samkvæmt 5. tl. hafi verið á ábyrgð gagnstefnda. Rétt sé að opið hafi verið fyrir breytingar samkvæmt þeim lið, en gagnstefndi hafi ekki á nokkurn hátt borið ábyrgð á magntölum (svo lengi sem þær væru í samræmi við samning aðila), einingaverðum eða heildarkostnaðaráætlun 5. tl. Samkomulag aðila hljóði einungis upp á að ef farið væri út fyrir eðlilega verkframkvæmd á annan hvorn veginn, þ.e. sleppt væri út einhverjum sjálfsögðum liðum eða gagnstefndi óskaði eftir einhverjum verkþáttum, sem væru umfram skyldu gagnstefnanda, væri miðað við einingaverð Ferils. Þá sé einungis verið að tala um viðbótar- og eða aukaverk. Í gagnstefnu sé gerð krafa um að gagnstefndi greiði raunkostnað gagnstefnanda við liðinn. Sú krafa eigi sér ekki nokkra stoð í samkomulagi málsaðila og ómögulegt að túlka það þannig að innifalið í kaupverði hafi einungis verið 99.590.000 krónu verðmæti við innanhússframkvæmd. Þannig hafi kostnaður samkvæmt 5. tl. ekki átt að hafa áhrif á gagnstefnda heldur einungis sagt fyrir um hvernig fara skyldi með breytingar á verkinu.

Krafa gagnstefnanda sé í andstöðu við meginreglu verktakaréttar um að þegar samið sé um fast verð skipti raunkostnaður verktaka verkkaupa ekki máli. Gagnstefndi hafi ekkert boðvald haft yfir vinnuaðferðum gagnstefnanda og hafi ekki getað komið athugasemdum að varðandi nýtingu á vinnutíma o.s.frv. Gagnstefnandi beri því sönnunarbyrði fyrir því að túlka eigi kaupsamninginn á þann veg.

Gagnstefndi geti aðeins borið ábyrgð á kostnaði við innanhússframkvæmdir að því marki sem þær teljist aukaverk. Gagnstefndi hafi ekki sýnt fram á nein aukaverk í þessum kröfulið.

#### *Nánar um útreikning*

Þrátt fyrir að því sé hafnað að gagnstefndi beri ábyrgð á raunkostnaði innanhússfrágangs sé nauðsynlegt að gera athugasemd við útreikning gagnstefnanda. Hann staðhæfi að útlagður kostnaður nemi tæpum 180 milljónum og mat Þorsteins Þorsteinssonar á ókláruðum atriðum og göllum nemi um 80 milljónum. Samtals væri því heildarkostnaður innanhússfrágangs um 260 milljónir. Með þessu lýsi gagnstefnandi því yfir að kostnaðaráætlun hafi verið kolröng og/eða verkframlagi hans verulega áfátt.

Gagnstefnda sé ómögulegt að átta sig á því hvort reikningarnir eigi sér stoð í raunveruleikanum eða hvort um sé að ræða reikninga sem gangi á milli tengdra fyrirtækja. Gagnstefndi geti því ekki gert sér grein fyrir því hvort reikningarnir séu réttir. Krafan sé með öllu ósönnuð og hafni gagnstefndi henni.

Ef einhver fótur væri fyrir þessari túlkun gagnstefnanda hefði honum borið að senda afrit reikninga og upplýsingar um stöðu kostnaðar jafnóðum á verktíma. Þá hefði gagnstefndi verið upplýstur um meinta stöðu og gert sér grein fyrir því að gagnstefnandi hygðist gera kröfu um þennan kostnað og eftir atvikum fengið möguleika til að mótmæla og koma með athugasemdir. Á verktímanum hefði skilningur málsaðila hins vegar ekki verið sá að gagnstefndi ætti að bera áhættu af kostnaði við innanhússfrágang. Ef einhver vafi sé í samkomulaginu, sölutilboði og yfirlýsingu, um hvor beri áhættuna af kostnaði við innanhússfrágang, beri að túlka

þann vafa gagnstefnanda í óhag þar sem honum hafi verið í lófa lagið að skýra vafann á verktímanum.

### *Hönnunar- og umsjónarkostnaður*

Þá sé útreikningi á hönnunar- og umsjónarkostnaði mótmælt. Útreikningur gagnstefnanda upp á 11,5% álagningu sé rangur. Órökstutt sé að heildarumsjónar kostnaður verksins nemi 61.853.017 krónum og sé honum því hafnað.

### **B. Stærð fasteignarinnar**

Botnflötur fasteignarinnar sé 2.017,3 m<sup>2</sup> samkvæmt skráningartöflu. Í hinni stuttu lýsingu frá 22. ágúst 2005 sé gert ráð fyrir um það bil 2.000 m<sup>2</sup>. Þarna muni ekki miklu og botnflötur fasteignarinnar því innan eðlilegra skekkjumarka.

Í 4. tl. d liðar 2. gr. sölutilboðsins sé gerður fyrirvari af hendi gagnstefnanda varðandi heildarfermetramagn útveggjaeininga frá Loftorku. Yrði heildarfermetra fjöldi eininganna umfram 1.650 m<sup>2</sup> skyldi gagnstefndi greiða þá fermetra sem umfram væru. Þetta ákvæði sé áréttað í yfirlýsingu málsaðila frá 14. október 2005. Þessi fyrirvari hafi verið settur inn vegna þess að hann sé áhrifavaldur í kostnaði gagnstefnanda. Heildarfermetrafjöldi eininganna sé um 1.339 m<sup>2</sup> samkvæmt kröfuleið 14 í gagnstefnu. Enginn fyrirvari hafi verið gerður af hálfu gagnstefnanda varðandi stærð fasteignarinnar. Það sé á ábyrgð gagnstefnanda að botnflötur jökst sem nemi 17,3 m<sup>2</sup>.

Gagnstefnandi vísi til þess að samþykki lægi fyrir af hálfu gagnstefnda á aukningu milligólfa. Samþykkið hafi verið gefið með vísan til kröfu gagnstefnanda á þeim tíma, en þá hafi krafa gagnstefnanda, 354 m<sup>2</sup> á 18.000 krónur/m<sup>2</sup>, verið samtals að fjárhæð 6.372.000 krónur. Málsaðilar hafi ákveðið í sameiningu að breyta tvöföldu 150 m<sup>2</sup> millilofti í einfalt, stærra milliloft. Gagnstefndi hafi því fallist á að greiða gagnstefnanda fyrir þá fermetraaukningu samkvæmt þekktum einingaverðum. Hér sé um breytingar að ræða, ólíkt því sem við eigi um aukaverkacröfur gagnstefnanda. Stærð milligólfa sé 663 m<sup>2</sup> samkvæmt skráningartöflu. Kostnaðaraukningin samkvæmt kostnaðaráætlun og fyrri kröfu gagnstefnanda sé því 18.000x(663-300) sem geri 6.534.000 krónur.

Varðandi verkstjóraaðstöðuna, 33,1 m<sup>2</sup>, fallist gagnstefndi ekki á að greiða fyrir sér staka aukningu fyrir, þar sem gert hafi verið ráð fyrir henni í stutttri lýsingu 22. ágúst 2005, en hún sé samskonar og fyrir var í Sefgörðum, þ.e.a.s. á millifleti. Sama sé að segja um loftpressurými (25,8 m<sup>2</sup>).

Taka verði tillit til þess að hagkvæmara var fyrir gagnstefnanda að sleppa við að hafa auka hæð, t.a.m. vegna einfaldara stigakerfis, brunaútganga o.fl. Gagnstefndi geri kröfu um endurgreiðslu þeirrar hagræðingar í aðalsök málsins. Samþykki á greiðsluskyldu, að fjárhæð 6.534.000 krónur, samkvæmt þessum lið sé því háð því að dregið verði frá hagræðing í samræmi við aðalsök málsins.

Gagnstefndi hafi aldrei samþykkt að greiða fyrir meinta verðmætaaukningu, enda sé það alveg úr takti við samkomulag málsaðila. Gagnstefnandi hafi heldur aldrei

samþykkt að greiða raunkostnað. Samþykki hans og greiðsluskylda miðist við samkomulag málsaðila. Gagnstefnandi hafi gert kröfu og hafi hún verið samþykkt. Samkomulag hafi því verið komið á að fjárhæð 6.534.000 krónur.

### *Nánar um kröfugerð gagnstefnanda*

Dómkvaddur matsmaður taki fram að hann hafi ekki getað lagt mat á það hvort stærðaraukningin þjónaði hagsmunum gagnstefnda. Aðeins sé lagt fyrir matsmann að meta verðmætaaukningu vegna stærðaraukningar gólfplatnar. Rúmmál fasteignarinnar sé það sama og áætlað var og því gefi það ekki rétta mynd að meta aðeins fermetraverð á gólfplatarmáli. Kröfugerð gagnstefnanda sé því vanreifuð og beri að hafna henni.

### **C. Meint aukaverk**

Gagnstefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því í öllum kröfuliðum að tiltekin verk hafi verið unnin, hvernig þau voru unninn og að þau teljist auka- eða viðbótaverk. Þá sönnunarbyrði hafi hann ekki uppfyllt.

Í samræmi við samkomulag málsaðila hafi þeim borið að semja fyrir fram ef til auka- eða viðbótaverka kæmi, sbr. f liður 1. gr. yfirlýsingarinnar frá 22. ágúst 2005. Gagnstefnandi hafi engin gögn lagt fram um slík samskipti til stuðnings kröfum sínum. Hann hafi heldur engin gögn lagt fram um að gagnstefndi hafi samþykkt þau auka- eða viðbótaverk sem ágreiningur sé um. Gagnstefnandi hafi ekki sinnt samningsbundinni skyldu sinni um að gera viðvart um tiltekin verk áður en framkvæmdir hófust. Gagnstefndi hafi ekki verið upplýstur um að gagnstefnandi liti á tiltekin verk sem aukaverk og því ekki fengið tækifæri til þess að semja um þau sérstaklega eða óska eftir því að þau yrðu ekki framkvæmd. Þessar fullyrðingar eigi við í öllum ósamþykktum verkum nema vegna jarðvegsskiptingar, en gagnstefndi hafni þeim lið, eins og síðar verði rökstutt.

Þegar af þeirri ástæðu að gagnstefnda var ekki tilkynnt um meint aukaverk fyrr en með gagnstefnu beri að sýkna gagnstefnda af kröfum gagnstefnanda. Fallist dómur ekki á það beri að skýra alla óvissu gagnstefnda í hag þar sem gagnstefnandi beri ábyrgð á því að ekki var samið um verkin fyrir fram í samræmi við samkomulag málsaðila. Gagnstefndi hafi aldrei verið varaður við þeim aukna kostnaði sem gagnstefnandi haldi fram að gagnstefnda beri að greiða.

Gagnstefndi hafni því að tilgreind verk teljist til aukaverka (utan þeirra verka sem þegar höfðu verið samþykkt). Til að gera grein fyrir því hvort aukaverk hafi verið unnin þurfi að svara spurningunni: „*Hvað er fullbúin fasteign?*” Um það verði að líta til eðlis samningsgerðar málsaðila. Eins og samningurinn beri með sér hafi gagnstefndi átt að fá afhenta fullbúna fasteign án þess að þurfa að leggja fjármuni í að „*klára*“ hana. Þvert á móti hafi hann fengið greiðslu til þess að standa straum af kostnaði við flutning véla og búnaðar úr Sefgörðum að Völuteig. Samkomulag málsaðila geri ráð fyrir því að gagnstefndi fái fasteign sem henti hans þörfum, út frá þeirri starfsemi sem hann ætli sér að hafa í húsnæðinu. Til að álykta um hans þarfir sé nærtækast að líta til fasteigna gagnstefnda á Seltjarnarnesi þar sem hann var þá með starfseminu, eins og samningur málsaðila margítreki. Þá sé stutt lýsing einnig til stuðnings þessu.

Í einstaka tilvikum hafi gagnstefndi þegar samþykkt greiðslu fyrir aukaverk. Þá miði hann við samning málsaðila um greiðslu, en samkvæmt sölutilboði skuli unnið eftir óbreyttum, þekktum einingaverðum Ferils. Þau komi fram í kostnaðaráætlun sem sé viðhengi stuttrar lýsingar 22. ágúst 2005. Í þeim tilvikum sem gagnstefndi hafi samþykkt áður gerðar kröfur gagnstefnanda vísi gagnstefndi til meginreglu samningaréttar um að samninga skuli halda. Gagnstefnandi geti því ekki gert breytta kröfu um þá verkliði sem gagnstefndi hafi þegar samþykkt að greiða.

### *Einstakar aukaverkkröfur gagnstefnanda*

#### **3. Jarðvegsskipti.**

Þessari kröfu hafni gagnstefndi. Dómkvaddur matsmaður telji öruggara að skipta um jarðveg. Fínefnamagn undir 0,063 mm í efninu hafi verið 5,8 – 6%. Efnið uppfyllti ekki burðarlagskröfur í vegagerð, sbr. verklýsingu Vegagerðarinnar, Alverk '95, en samkvæmt kröfum Vegagerðarinnar megi fínefnamagn undir 0,063 mm ekki vera meira en 5%.

Erfitt sé að átta sig á því hvaða annað viðmið gagnstefnandi kunni að hafa varðandi gæði í sínum verkum. Gagnstefndi hafi ekki verið tilbúinn til þess að gefa svo mikinn afslátt af gæðum eignarinnar að hann ætti það á hættu að allt bílaplanið hjá honum lyftist og hreyfðist til í frostum. Um svæðið aki fulllestaðir flutningabílar með aftanívagna, allt að 49 tonn, á leið út úr bænum að sækja vörur frá gagnstefnda. Því sé fráleit sú krafa gagnstefnanda að gæði verksins eigi að vera minni en viðurkenndir staðlar segi til um. Það geti ekki talist aukaverk að vinna að verkframkvæmd í samræmi við viðurkenndan staðal.

### *Nánar um kröfugerð gagnstefnanda*

Samkomulag málsaðila geri ráð fyrir því að ef vinna eigi aukaverk skuli það gert á einingaverðum Ferils, sbr. frumkostnaðaráætlun. Verði niðurstaða dómara sú að gæði í samræmi við viðurkenndan staðal teljist aukaverk þá sé þegar búið að fyrirskrifa hvað greiða skuli fyrir aukaverkið. Það séu 600 krónur/m<sup>3</sup> fyrir brott flutning og 1.100 krónur/m<sup>3</sup> fyrir aðflutt efni, samtals 1.700 krónur/m<sup>3</sup>. Þar sem krafa gagnstefnanda hljóði upp á kostnað vegna 370m<sup>3</sup> gæti hún aldrei verið hærri en 629.000 krónur með virðisaukaskatti.

Í þessu samhengi verði að athuga að kostnaðaráætlunin geri ráð fyrir jarðvegs skiptum upp á 15.500m<sup>3</sup>. Það jafngildi um eins m jarðvegsskiptingu á allri lóðinni. Þar sem gagnstefnandi haldi því fram að allt umfram kostnaðaráætlunina sé aukaverk ætti hann ekki að gera þessa kröfu þar sem kostnaður við jarðvinnuna lækki um 15 til 20 milljónir vegna magnminnkunar. Gagnstefnandi sé með framsetningu þessarar kröfu í raun að viðurkenna skilning gagnstefnda á því að kostnaðaráætlunin sé aðeins viðmiðun en segi ekki til um endanlegt magn einstakra verkliða.

#### **4. Raflagnir í lóð**

Dómkvaddur matsmaður hafi ekki verið beðinn um að taka tillit til þess að skurðirnir, sem þurfti til í framkvæmdina, hafi verið til staðar vegna frárennslislagna. Krafan geti því aðeins hljóðað upp á efni við rörin og vinnu við að setja þau ofan í skurð sem hafi verið fyrir. Samkvæmt þeirri kröfu, sem gagnstefnandi hafði lagt fram, nemi sá kostnaður 273.000 krónum. Gagnstefndi hafi fallist á að greiða þann kostnað.

## 5. Hitalagnir

Gagnstefndi hafi þegar samþykkt kröfu vegna hitalagna. Upphæð hennar hafi þá verið 183.600 krónur. Rörin hafi að mestu leyti verið lögð í skurði sem hafi verið fyrir hendi. Öll kröfugerð um jarðvinnu sé því stórlega yfirskotin af hálfu gagnstefnanda. Upphafleg krafa eigi rétt á sér og geti gagnstefndi samþykkt hana. Enginn rökstuðningur fylgi með kröfugerðinni sem geti stutt hana, en gagnstefnandi beri að sjálfsögðu sönnunarbyrði fyrir því sem hann haldi fram að hafi verið unnið.

## 6. Snjóbræðsla

Eins og getið er um í gagnstefnu hafi gagnstefndi samþykkt kröfuna í samræmi við samning málsaðila, að greiða fyrir magn umfram 2.700 m<sup>2</sup>, eins og fram komi í „stuttri lýsingu“. Samningurinn geri ráð fyrir því að nota skuli þekkt einingaverð Ferils í kostnaðaráætluninni. Samkvæmt henni hafi magn snjóbræðslu átt að vera 2.700 m<sup>2</sup> á einingaverðinu 900 krónur/m<sup>2</sup>. Gagnstefnandi hafi því samþykkt að greiða fyrir samtals 1.514 m<sup>2</sup> á 900 krónur/m<sup>2</sup>, samtals 1.362.600 krónur.

Rangt sé að þörf hafi verið á að stækka heimtaugina. Hún hefði þurft að vera 80 mm þótt engin aukning snjóbræðslu væri á lóðinni.

Einingaverð kostnaðaráætlunarinnar, að fjárhæð 900 krónur/m<sup>2</sup>, sé með öllum stofnlögnum og búnaði. Krafa gagnstefnanda um kostnað samkvæmt matsgerð sé þvert á samkomulag málsaðila.

Matsmaður meti alla snjóbræðsluna en ekki bara aukninguna. Einingaverð hækki úr 900 krónum/m<sup>2</sup> í um 3.400 krónur/m<sup>2</sup>.

Gagnstefndi hafni kröfu gagnstefnanda um greiðslu í samræmi við matsgerð. Skýrt komi fram í samkomulaginu að málsaðilum bæri að semja fyrir fram um kostnað og nota skyldi þekkt einingaverð.

## 7. Olíu- og sandskiljur

Gagnstefndi hafni kröfunni en hann hafi ekki beðið um að þessar skiljur yrðu notaðar. Gagnstefndi hafi viljað fá staðfestingu á því hvort þess væri krafist af yfir völdum, eins og fram komi í gögnum málsins. Ef yfirvöld hafi ekki krafist þess hafi gagnstefnandi tengt þessar skiljur að eigin frumkvæði. Það geti ekki talist aukaverk. Gagnstefndi hafi heimilað gagnstefnanda að nota skiljur sem tilheyrðu honum.

Gamla húsið nr. 31 sé 10 cm of hátt miðað við hæðarkerfi Mosfellsbæjar. Húsin hafi bæði átt að hafa sama hæðarkóta, en vegna þess að gagnstefnandi hafi ekki tékkað gamla húsið af sé það nýja 10 cm lægra. Ekki hefði því þurft að lækka skiljurnar ef hæðarkóti hússins hefði verið í samræmi við gamla húsið, eins og eðlilegt sé, og beri gagnstefnandi ábyrgð á því. Kostnaðurinn við þessa framkvæmd sé því ekki á ábyrgð gagnstefnda. Lagðar hafi verið fram leiðbeiningar um olúskiljur, en þar komi fram kröfur Umhverfisstofnunar.

## **8. Ljósastaurar og raflagnir í lóð**

Gagnstefndi hafni kröfunni, en eins og fram komi í 2. tl. d liðar 2. gr. sölutilboðsins hafi gagnstefnandi átt að afhenda fasteignina ásamt fullbúinni malbikaðri lóð, í ekki lakari gæðaflokki en að Sefgörðum 3. Inn á lóð Sefgarða hafi verið ljósastaurar. Það geti ekki talist fullbúin lóð sem ekki sé með lýsingu. Ætli gagnstefnandi að bera fyrir sig að sveitarfélagið beri ábyrgð á þessari framkvæmd hefði gagnstefnanda borið að hlutast til um að sveitarfélagið sinnti þeirri skyldu. Réttur gagnstefnda hafi verið að fá fullbúna lóð, óháð því hverjum bæri að framkvæma tiltekna verkliði.

## **9. Ídráttarlagnir að ljósastaurum**

Gagnstefndi hafni kröfunni, en hann hafi annast þennan verkþátt sjálfur. Hér sé átt við lagnir á suðaustur hluta lóðar með fram götu við eldra hús. Það hafi tekið um það bil hálfan dag fyrir tvo menn að rispa þessa kapla niður og fylla yfir. Gagnstefnandi hafi verið beðin um að annast þetta en gerði ekki svo gagnstefndi hafi gert það sjálfur. Hér sé væntanlega um að ræða ónákvæmt verkþáttur gagnstefnanda.

Sönnunarbyrðin hvíli á gagnstefnanda fyrir þeim verkþáttum sem hann haldi fram að hann hafi unnið og að þeir séu aukaverk. Án þeirrar sönnunarbyrði væri verk takarétti stefnt í hættu, eins og sannaðist með þessari kröfu.

## **10. Öryggisþró**

Gagnstefndi hafni kröfunni. Efnið sem öryggisþróin er fyrir heiti Isocyanate sem sé hættulegt efni. Í samræmi við 5. gr. reglugerðar um spilliefni nr. 806/1999 þurfi að flytja spilliefni til söfnunar- og móttökustöðva. Slíkt sé ógerlegt nema safna efninu fyrir í þró. Vinnueftirlitið hafi krafist öryggisþróar þegar gerð var fyrirspurn um

það. Þetta hafi legið fyrir í upphafi. Engin rök séu fyrir því að umrædd krafa sé aukaverkakrafa.

## 11. Steypt plan fyrir lyftara

Gagnstefndi hafni kröfunni. Í samræmi við 117. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998 og 67. gr. reglugerðar um varnir gegn olíumengun frá starfsemi í landi nr. 35/1994 sé skilyrði að hafa olíuhelt plan undir áfyllingarstöð, t.d. steypt plan, en malbik teljist ekki olíuhelt. Því geti umrætt verk ekki flokkast sem aukaverk.

## 12. Girðingar

Gagnstefndi hafni kröfunni þar sem girðing skuli vera sambærileg þeirri sem sé í Sefgörðum samkvæmt 8. tl. „Stuttrar lýsingar“. Í Sefgörðum sé standandi klæðning, 27x95, þrýstifúavarinn. Fram komi í matsgjörð Steingríms Haukssonar að í Sefgörðum sé klæðning á girðingu 27x95, langbönd 5 talsins og neglt með tveimur nöglum í hvert langband. Matsmaður segi líka að til þess að viðloðun málningar verði góð þurfi timbrið að vera vel þurrt þegar það er fyrst málað. Samt sem áður sé krafa gerð um aukakostnað vegna þess að notuð var 27x95 en ekki 21x95. Krafa gagnstefnanda hljóti að vera á misskilningi byggð.

Sú breyting hafi orðið á síðustu árum að auðveldara sé að skrúfa með rafmagns tólum en negla með hamri. Þrýstifúavörn geti tært galvanhúðun og því sé notað ryð frítt efni, naglar eða skrúfur. Í fundargerð 7. nóvember 2007, lið 7 standi: „Borgarplast samþykkir þrýstifúavarða furu.“ Orðalagið sýni að tillagan um þrýstifúavarða furu hafi komið frá gagnstefnanda. Í sömu fundargerð sé vitnað í Jón Bjarnason efnafræðing hjá Málningu hf. um að mála skuli eina umferð með glærum Kjörvara 14 og síðan tvær umferðir með Kjörvara 26 í þeim lit sem óskað sé. Þrjár umferðir af þekjandi málningu sé því rangt. Þetta hafi verið samþykkt á verkfundinum án athugasemdar gagnstefnanda. Því sé ekki um neitt aukaverk að ræða í samræmi stutta lýsingu.

## 13. Malbik

Áður hafi komið fram krafa um greiðslu á viðbótarmalbiki, 2.811m<sup>2</sup> á 1.600 krónur/m<sup>2</sup>, og hafi hún verið samþykkt, samtals að fjárhæð 4.497.600 krónur. Kröfu um aukagreiðslu vegna malbiksþykktar sé hafnað þar sem malbik í Sefgörðum sé sjö cm þykkt og hefði gagnstefnandi átt að kanna það. Þá sé alkunna að malbiksþykkt sé sjö cm þar sem umferð þungaflutninga fari fram. Mikið sé um þunga umferð á svæðinu, en bílar séu stöðvaðir og ekið af stað með tilheyrandi núningsálagi. Aðeins sé sjö cm malbik á milli húsa og út að götu að Völuteig.

Krafa um kostnað samkvæmt matsgerð geti ekki átt rétt á sér. Einingaverð hafi verið til sem átt hafi að nota við aukaverk. Fullyrðingar gagnstefnanda um hækkun malbiksverðs séu órökstuddar, eins og sjá megi á verðlista, en umrætt malbik sé Y

16.

Samkvæmt upplýsingum frá Malbikunarstöðinni Höfða hafi malbik Y16 kostað 6.225 krónur á tonn haustið 2005, en 7.540 krónur haustið 2006, þegar malbika átti lóðina samkvæmt áætlun gagnstefnanda. Það verð hafi haldist fram til vors 2008, en þá hafi verðhækkunir byrjað að dynja yfir og tonnið kosti 11.550 krónur í dag. Planið hafi verið malbikað haustið 2007, ári á eftir áætlun, og hafði malbiksverð þá hækkað um 21%.

#### **14. Marmaraáferð útveggjaeininga**

Í samningi segi að húsið skuli fullfrágengið að utan að engu undanskildu. Þar sem ekki hafi verið gert ráð fyrir utanhússmálningu í kostnaðaráætlun hafi gagnstefndi talið að útveggjaeiningar væru með marmarasalla, en með því sé átt við grjótmulning í yfirborði. Seinna hafi komið í ljós að gagnstefnandi hafði ætlaði sér að nota ódýrasta mögulega fráganginn og hafi gagnstefndi andmælt því. Samkvæmt upplýsingum gagnstefnanda hafi kostnaður vegna marmarasalla verið 3.200 krónur/m<sup>2</sup>, en gagnstefnandi haldi því fram að verðaukning við marmarasalla hafi verið 3.800 krónur/m<sup>2</sup> umfram ódýrasta möguleikann. Til umræðu hafi komið, til þess að ná sáttum, að gagnstefndi greiddi kostnað, sem væri umfram það sem kostaði að mála einingarnar, eða um það bil 1.900 krónur/m<sup>2</sup>.

Samkvæmt verðskrá nemi kostnaður við lágmarks meðhöndlun veggjanna 1.852 krónur/m<sup>2</sup>. Gagnstefndi samþykki að greiða 3.200 krónur/m<sup>2</sup> að frádregnum kostnaði við málningu. Það sé 1.348 krónur/m<sup>2</sup> x 1339 m<sup>2</sup>, samtals 1.804.972 krónur.

#### **15. Opinber gjöld vegna ketilhúss**

Gagnstefndi samþykki reikninginn, sem hafi verið boðaður, að fjárhæð 125.112 krónur, en hann hafi aldrei verið lagður fram.

#### **Samantekt um það sem þegar hafi verið samþykkt af hálfu gagnstefnda**

Gagnstefndi hafi samkvæmt ofangreindu fallist á greiðsluskyldu að fjárhæð 8.246.884 krónur (liðir 4, 5, 6, 13, 14 og 15). Þá fallist gagnstefndi á greiðslu vegna aukakostnaðar við milligólf að fjárhæð 6.534.000 krónur (liður B). Samtals sé því fallist á að greiða 14.780.884 krónur. Sú tala sé með virðisaukaskatti og dragist hann frá þar sem gagnstefnandi fái hann endurgreiddan. Gagnstefndi samþykki því greiðsluskyldu að fjárhæð 11.872.196 krónur.

Í þessum liðum hefði gagnstefnandi þegar lagt fram kröfur sem voru samþykktar. Þrátt fyrir það geri gagnstefnandi nú mun hærri kröfur fyrir sömu liði. Með vísan til meginreglna samningaréttar um að samninga skuli halda, verði þegar af þeirri ástæðu að sýkna gagnstefnda af þessum óútreiknanlegu hækkunum, hvort sem dómur telji nýja útreikninga eiga við rök að styðjast eða ekki.

Gagnstefnandi geri kröfu um að greiðsla þessi, og aðrar, sem hann kunnir að verða dæmdur til að greiða, komi til skuldajafnaðar gegn þeim greiðslum sem gagnstefndi kunnir að fá dæmdar í aðalsök.

#### *Til frádráttar öðrum liðum*

Samkomulag málsaðila hafi hljóðað upp á fullfrágengið hús að engu undanskildu. Deilt sé um greiðslur vegna ýmissa ófyrirséðra verka. Kostnaðaráætlun verksins geri ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði að fjárhæð 20.157.900 krónur. Það sem falli undir þennan lið sé kostnaður sem gleymst hafi að gera ráð fyrir eða ekki mátti sjá fyrir með eðlilegu móti við upphaf framkvæmdar. Krafa gagnstefnda sé sú, að sama hvaða aðrar fjárhæðir en þær sem samþykktar hafa verið verði teknar til greina samkvæmt aukaverka- og stærðarkröfu gagnstefnanda, dragist frá sú fjárhæð sem hafi átt að fara í ófyrirséða verkþætti.

Kröfu um dráttarvexti sé harðlega mótmælt. Eins og fram hafi komið hafi gagnstefnandi aldrei lagt fram formlegar kröfur til greiðslu. Sumar kröfurnar væru samþykktar, en ekki hafi verið gengið til uppgjörs á þeim vegna atvika er varði gagnstefnanda sjálfan. Verði fallist á einhverjar kröfur, hvort sem þær hafi verið samþykktar eða ekki, beri gagnstefndi fyrir sig viðtökudrætti af hálfu gagnstefnanda og mótmæli kröfu um dráttarvexti fyrr en við dómsuppsögu.

#### **Málsástæður vegna varakrafna gagnstefnanda**

Gagnstefnandi virtist byggja varakröfu sína upp á þeirri forsendu að ef hann eigi ekki rétt á öllum kostnaði vegna heildar- innanhússfrágangs eigi hann rétt á að fá þann kostnað greiddan í flestum einstökum verkliðum.

Öll meint aukaverk samkvæmt varakröfu gagnstefnanda eigi það sameiginlegt að gagnstefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn sem styðji fullyrðingu hans um að verkin séu aukaverk. Um aukaverkin hafi átt að semja fyrir fram. Engin gögn hafi verið lögð fram um að gagnstefndi hafi óskað eftir tilteknum framkvæmdum eða í flestum tilvikum yfir höfuð vitað af því að gagnstefnandi teldi þær til aukaverka.

**1. Aukaverk utan 5. liðar** (liðir 3-15 í aðalkröfu).

Gagnstefndi vísi til þess sem að framan er rakið.

## **2. Stærð húss ásamt innanhússfrágangi á skrifstofuhæð**

Kröfunni sé hafnað umfram það sem viðurkennt sé gagnvart aðalkröfu. Gagnstefndi beri ekki ábyrgð á heildarkostnaði verkframkvæmdarinnar. Stækkun milligólfa leiði ekki af sér dýrari innréttingar. Nákvæmlega sami kostnaður sé við innréttingar og fyrir hafi legið í upphafi, sbr. „stutta lýsingu“ frá 22. ágúst 2005. Sú upptalning hafi ekkert breyst þrátt fyrir að gólfplatarmál millilofta hefði aukist. Það sé því hvorki um neinn viðbótarkostnað að ræða samkvæmt þessum lið né viðbótarverðmæti.

## **3. Milligólf**

Gagnstefndi hafi þegar samþykkt þennan kostnað.

## **4. Sandföng**

Þessari kröfu sé hafnað. Miðað við þá starfsemi sem fram fari í húsinu þurfi þessi sandföng að vera til staðar. Það hafi legið fyrir í upphafi, enda sambærileg sandföng til staðar í Sefgörðum. Í samningi málsaðila komi skýrt fram að fasteignin skuli uppfylla kröfur gagnstefnda.

## **5. Loftræsikerfi**

Dómkvaddur matsmaður hafi ekki lagt mat á um hvernig loftræsikerfi var samið með samningi málsaðila. Í samningnum sé gert ráð fyrir þörfum gagnstefnda og vísað til starfseminnar í Sefgörðum. Gagnstefnandi hafi hins vegar ekki kynnt sér starfsemina þar, eins og honum hafi borið að gera. Forsvarsmaður gagnstefnda hafi bent byggingarstjóra verksins, sem einnig hafi samið kostnaðaráætlun, sérstaklega á að loftræsikerfið myndi kosta umtalsvert meira en kostnaðaráætlunin gerði ráð fyrir. Forsvarsmaðurinn hafi fengið það svar að honum kæmi kostnaðurinn ekki við. Magntaka væri ekki málefni gagnstefnda. Fyrir hafi legið hverskonar starfsemi gagnstefndi viðhafði og hverjar hans þarfir voru. Til að sýna fram á að loftræsikerfið sé aukaverk verði gagnstefnandi að sýna fram á að það sé stærra en nauðsynlegt var miðað við þarfir gagnstefnda í upphafi.

Loftræsikerfi í samræmi við þarfir gagnstefnda geti ekki talist aukaverk. Frá upphafi hafi verið vitað hvers konar starfsemi gagnstefndi yrði með í fasteigninni. Kröfunni sé því hafnað.

## 6. Verkstjórarými

Gagnstefndi hafni þessari kröfu. Í skjalinu „stuttri lýsingu“ sé tilgreint: „Aðstaða fyrir verk- og vaktstjóra í vinnusal“. Í Sefgörðum sé aðstöðu verkstjóra lyft upp til að auka yfirsýn yfir vinnusvæðið á svipaðan hátt og sett var upp í Völuteig. Verkstjórarýmið geti því ekki talist til aukaverka. Þá sé engin skilgreining á viðbótarkostnaði umfram verkstjórarýmis á gólfí. Krafan sé því vanreifuð.

## 7. Undirstöður

Gagnstefndi hafni þessu þar sem þessir hlutir séu í Sefgörðum og húsið eigi samkvæmt samningi að vera byggt utan um þarfir gagnstefnda. Í upphafi hafi legið fyrir að þessar undirstöður þyrfti að gera en gagnstefndi hafi átt að fá afhenta fullbúna fasteign samkvæmt sínum þörfum.

## 8. Innihurðir

Gagnstefndi hafni kröfunni en magntaka Ferils hafi verið gagnstefnda óvið komandi, sbr. d liður 2. gr. sölutilboðsins. Gagnstefnandi hafi mátt vita hversu margar hurðir þyrfti til að uppfylla kröfur gagnstefnda. Gagnstefndi hafi aldrei gert kröfu um breytingar sem leiddi til fjölgunar hurða.

Þá sé krafa gagnstefnanda með öllu vanreifuð. Engin gögn hafi verið lögð fram sem styðji útreikning hans.

## 9. Gólfhiti

Gagnstefndi hafni kröfunni. Hann hafi aldrei óskað eftir gólfhita en hafi ekki gert athugasemd við tillögu um að svo yrði. Engin gögn hafi verið lögð fram til stuðnings kröfunni. Ekki sé því um aukaverki að ræða sem gagnstefndi geti borið ábyrgð á.

## 10. Kjarnaborun

Gagnstefndi hafni kröfunni. Þörf á kjarnaborun sé vegna síðbúinnar hönnunar gagnstefnanda, enda hafi lagnateikningar verið langt frá því tilbúna þegar húseiningarnar voru steypar. Gagnstefnandi beri sönnunarbyrði fyrir sínum staðhæfingum. Gagnstefndi beri enga ábyrgð á meintum kostnaði, enda ekki á hans valdi. Engin gögn hafi verið lögð fram kröfunni til stuðnings. Reyndar sé það svo að nú til dags færðist það í vöxt að kjarnabora göt frekar en gera götin í upphafi. Krafan sé vanreifuð að því leyti að ekki sé dreginn frá kostnaður sem hefði fallið til við að gera götin í upphafi. Dómkrafa gagnstefnanda sé ekki studd viðhlítandi

gögnum og því vanreifuð.

## 11. Hönnunar- og umsjónarkostnaður

Kröfunni sé hafnað en tekið sé fram í matsgerð að hönnunar- og umsjónarkostnaður sé innifalinn í mati.

Hluta af kröfum gagnstefnanda hafi gagnstefndi samþykkt. Formleg greiðslukrafa, með rökstuddum útreikningum, hafi hins vegar ekki borist frá gagnstefnanda, þrátt fyrir áskoranir frá gagnstefnda þess efnis. Því hafi ekki verið hægt að ganga frá uppgjöri á þeim þáttum með skuldajöfnun við kröfur gagnstefnda. Málshöfðun vegna þeirra liða hafi ekki verið nauðsynleg og geri gagnstefndi kröfu um málskostnað, hver svo sem niðurstaða málsins kunni að verða.

Lækkunarkrafa gagnstefnda byggðist á sömu forsendum og sýknukrafan.

Gagnstefndi krefjist að viðurkenndur verði réttur hans til að skuldajafna þeim kröfum sem hann kunni að verða dæmdur til að greiða í gagnsök við þær fjárhæðir sem honum kunna að verða dæmdar í aðalsök. Krafa sé gerð með vísan til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Gagnstefndi vísi til meginreglna verktakaréttar varðandi auka- og viðbótarverk. Jafnframt sé vísað til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi loforða og að samninga skuli halda. Sérstaklega vísi gagnstefndi til þess að sá sem haldi fram staðhæfingu beri að sanna efni hennar.

Dráttarvaxtakröfu gagnstefnanda sé mótmælt. Gagnstefndi hafi aldrei verið krafinn um þær fjárhæðir sem krafa er gerð um í gagnstefnu. Dráttarvextir geti aldrei reiknast á kröfu gagnstefnanda fyrr en við dómsuppsögu, sama hvaða fjárhæðir kröfugerðar yrðu teknar til greina.

Gagnstefndi eigi rétt á því að koma skaðlaus frá umræddum kaupsamningi og fá efndir í samræmi við hann. Málskostnaðarkrafa gagnstefnda eigi sér stoð í 129.-131. gr. laga um meðferð einkamála. Til frekari stuðnings kröfum sínum vísi gagnstefndi til laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 og almennra reglna kröfu- og samningaréttar.

## Niðurstaða

Ágreiningur málsaðila á rætur að rekja til samkomulags þeirra frá árinu 2005 um nýbyggingu að Völuteigi 31A, eins og fram kemur í gögnum málsins og hér að framan hefur verið rakið. Þegar samkomulagið var gert lágu fyrir frumskissur af nýbyggingunni og frumkostnaðaráætlun frá verkfræðistofunni Ferli. Söluþilboð aðalstefnanda er dagsett 18. september 2005 og samþykkt af aðalstefnda 14. október s.á. Tekið er fram í 1. tl. d liðar 2. gr. söluþilboðsins að miðað sé við ákveðna stærð,

lofthæð og þakhalla samkvæmt nánari lýsingu í 9. gr. Hönnunin verði í samræmi við lýsinguna og þarfir aðalstefnanda vegna starfsemi sinnar.

Kröfugerð aðalstefnanda er í fyrsta lagi byggð á því að aðalstefndi hafi ekki skilað nýbyggingunni og lóð í umsömdu og viðunandi ástandi. Um sé að ræða galla og ófrágengin atriði og að aðalstefnandi eigi vegna þessa rétt á afslætti og/eða skaða bótum sem nemi kostnaði við að koma fasteigninni í samkomulagsástand. Í aðalsök eru í öðru lagi einnig gerðar kröfur af hálfu aðalstefnanda um dagsektir og tafabætur. Loks eru í aðalsök gerðar kröfur af hálfu aðalstefnanda vegna rafmagns kostnaðar, þegar aðalstefndi fékk afnot af rafmagni, sem aðalstefnandi greiddi fyrir, svo og vegna þess að verkliðir voru felldir niður.

Krafa aðalstefnanda, að fjárhæð 79.676.600 krónur, er byggð á matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar frá mars 2009. Í stefnu er vísað til matsgerðarinnar, auk þess sem nokkrir kröfuliðir eru sérstaklega reifaðir í stefnu. Matsgerðin og uppsetning einstakra liða er skýr og skilmerkileg um þau atriði sem þar eru metin og kröfugerð aðalstefnanda er ótvírætt byggð á. Þó verður að líta til þess að í matsgerðina vantar víða rökstuðning við einstaka kröfuliði og er þar aðeins um verðmat að ræða. Þetta getur valdið því að ekki verði unnt að byggja á matsgerðinni varðandi ákveðna liði þar sem rökstuðning vantar. Að þessu virtu verður þó að telja framsetningu aðalstefnanda nægilega glögga og í samræmi við ákvæði réttarfarslaga, enda verður ekki séð að þessi háttur á málalíbúnaði hans komi í veg fyrir að vörnum verði komið að í málinu.

Í fyrsta lið kröfugerðarinnar gerir aðalstefnandi kröfu um afslátt eða skaðabætur vegna viðgerða á steniplotum á eldra húsinu vegna skemmda, sem orðið hafi þegar vinnuvélar hafi rekist utan í húsið, sem aðalstefndi beri ábyrgð á. Þar sem engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu aðalstefnanda, sem styðja þessar staðhæfingar hans, verður að telja ósannað að aðalstefndi beri ábyrgð á þessum skemmdum. Þessi liður í kröfugerð aðalstefnanda er því ekki tekinn til greina.

Af hálfu aðalstefnanda er vísað til þess að aðalstefndi beri ábyrgð á því að aðgangshlið að lóðinni nýttist ekki eins og til var ætlast. Í matsgerð dómkvadds matsmanns frá mars 2009, sem aðalstefnandi hefur lagt fram í málinu, er því lýst að greinilegt sé að bil milli malbiks og hliðs sé of mikið, 30 til 35 cm. Matsmaður bendir á ákveðnar leiðir til að leysa úr þessu og metur kostnað af því. Kostnaðarmat miðast við þann möguleika sem er ódýrari og hefur minna rask í för með sér. Dómurinn skoðaði hliðið sérstaklega og aðstæður þar við vettvangsgöngu. Greinilegt er af aðstæðum að til þess hefur verið ætlast að óviðkomandi ættu ekki aðgang að lóðinni þegar hliðið er lokað. Með vísan til þessa þykir nægilega sannað að hliðið hefur ekki verið útbúið á þann hátt sem gert var ráð fyrir við kaupin. Verður að telja fráganginn á því gallaðan og að aðalstefnandi eigi rétt á afslætti úr höndum aðalstefnda vegna þess samkvæmt 41. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Kostnaður við þetta hefur dómkvaddur matsmaður metið 500.000 krónur. Ber að taka kröfuna til greina með vísan til þess.

Þá er gerð krafa um afslátt eða skaðabætur vegna frágangs að götu með kant steinum og fleiru. Telja verður að aðalstefndi hefði átt að ganga frá þessum lóðar mörkum. Þar sem það hefur ekki verið gert á aðalstefnandi rétt á afslætti úr höndum aðalstefnda, sem verður að teljast réttilega metinn samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, 1.500.000 krónur, en fjárhæðinni hefur ekki verið andmælt. Ber að taka

þennan kröfulið til greina.

Kröfu aðalstefnanda vegna frágangs lóðar við hús nr. 29 verður að telja órökstudda, en við skoðun á vettvangi kom í ljós að þessum frágagni er lokið varðandi lóðina nr. 31A. Ber með vísan til þess að hafna þessum lið í kröfugerð aðalstefnanda.

Óumdeilt er í málinu að ekki voru settar upp stýringar á snjóbræðslukerfum. Telja verður að stýringarnar hafi verið hluti af snjóbræðslukerfunum, en þær eru sýndar á teikningum og eru nauðsynlegar við notkun þess. Kostnaður var metinn samtals 400.000 krónur, en þar var um að ræða tvö kerfi sem tilheyra sitt hvoru húsanna nr. 31 og 31A. Þar sem þetta dómsmál snýr aðeins að húsi nr. 31A þykir rétt að taka helming kostnaðar, 200.000 krónur, til greina.

Þá er deilt um það hvort frostlögur á snjóbræðslulögn sé fullnægjandi, en hann er nauðsynlegur til að snjóbræðslukerfin virki rétt, eins og fram kemur í matsgerðinni. Þar kemur einnig fram að mælingar voru gerðar á frostþoli og reyndist það ekki nægilegt. Með vísan til þess verður þessi kröfuliður, að fjárhæð 1.000.000 króna, tekinn til greina.

Í matsgerðinni er því lýst að óskað hafi verið eftir kostnaðarmati á þremur ljósa staurum, sams konar og þeim sem standa meðfram götu við Völuteig 31, ásamt ljós gjafa. Telja verður að ekki hafi verið sýnt fram á af hálfu aðalstefnanda að gerður hafi verið áskilnaður um að aðalstefndi setti upp slíka staura eða að honum hafi af öðrum ástæðum verið skylt að setja þá upp. Ber því að hafna þessum lið í kröfugerð aðalstefnanda.

Kröfuliður í kröfugerð aðalstefnanda vegna ófrágengis malbiks er að fjárhæð 1.600.000 krónur. Í matsgerð kemur fram að frágangur á malbiki sé óviðunandi. Þar er því enn fremur lýst að sagað hafi verið og brotið úr malbiki fyrir girðingarstaurum, auk þess sem malbik nái ekki alveg út að girðingu. Í niðurstöðu matsins segir að óviðunandi frágangur sé við málmgirðingu og þurfi að fjarlægja steypu og vinna verkið að nýju. Yfirborði verði lokað með heitblönduðu malbiki, 5 cm, eða hellum sem þoli það álag sem fylgi starfseminni á planinu. Kostnaðarmat miðist við malbik. Telja verður að aðalstefnda hafi borið að ganga frá malbikinu með viðunandi hætti. Engu þykir breyta í því sambandi þótt aðalstefnandi hafi lagt áherslu á að malbikun yrði flýtt og að hana hafi þurft að brjóta upp síðar til að koma fyrir girðingarstaurum. Hafna ber þeim rökum að eigandi lóðar nr. 29 taki þátt í þessum kostnaði, enda verður að telja hann þeirri lóð að mestu óviðkomandi. Með vísan til þessa ber að taka þennan kröfulið til greina.

Í matsgerð er kostnaður metinn við að sópa malbik. Aðalstefnandi hefur ekki rökstutt þennan kröfulið og ber með vísan til þess að hafna honum.

Aðalstefnandi telur að aðalstefndi hefði átt að mála bílastæði, en kostnaður við það er metinn 400.000 krónur í matsgerð. Með vísan til þess að gert er ráð fyrir því að málun bílastæða sé hluti af úttekt byggingarinnar ber að taka þennan kröfulið til greina.

Aðalstefnandi gerir kröfu, að fjárhæð 100.000 krónur, vegna bréfalúgu sem vantar á hurð að inngangi í nýbyggingunni. Telja verður að þarna sé um að ræða eðlilegan búnað fyrir starfsemi aðalstefnanda, en kröfufjárhæðin er í samræmi við mat sam

kvæmt matsgerð dómkvaddis matsmanns. Með vísan til þess ber að taka þennan kröfulið til greina.

Krafa aðalstefnanda um kostnað af því að smíða og setja upp hjálma á þak er að fjárhæð 9.000.000 króna, eins og metið hefur verið af dómkvöddum matsmanni. Sýknukrafa aðalstefnda af þessum kröfulið er studd þeim rökum að hjálmarnir teljist ekki til hússins heldur tilheyri þeir vélasamstæðu. Í samningi málsaðila er gert ráð fyrir því að aðalstefndi skyldi byggja yfir sérhæfða starfsemi aðalstefnanda. Tekið er sérstaklega fram í sölutilboði að hönnun fasteignarinnar skyldi vera í samræmi við lýsingu, sem þar kemur fram, og þarfir aðalstefnanda vegna starfsemi sinnar. Með vísan til þess ber að taka þennan kröfulið til greina.

Dómurinn telur ósannað að lyfta hafi átt að fylgja húsinu, enda er sú málsástæða aðalstefnanda hvorki studd viðhlítandi gögnum né rökum. Í sundurliðaðri kostnaðar áætlun Ferils er lyfta ekki tilgreind. Líta verður til þess að húsið er fyrst og fremst iðnaðarhúsnæði en ekki er gerð krafa um að lyfta sé í slíku húsnæði í bygginga reglugerð. Með vísan til þess ber að hafna þessum kröfulið í kröfugerð aðalstefnanda.

Anddyri er sýnt á aðaluppdrætti, eins og fram kemur í matsgerð og öðrum gögnum málsins. Í matsgerðinni er því lýst að breikka þurfi anddyri út að steiptum súlum svo og hvernig það verði best gert ásamt nánari útfærslu. Kostnaðurinn á framkvæmdinni samkvæmt verklýsingu í matinu er metinn 2.500.000 krónur. Telja verður að anddyrið sé óhjákvæmilegur hluti hússins. Verður því að fallast á þá kröfu aðalstefnanda að aðalstefndi greiði kostnað vegna þessa og er krafan tekin til greina samkvæmt því.

Dómurinn telur kröfu aðalstefnanda vegna yfirborðsmeðhöndlunar límtrés ekki styðjast við viðhlítandi rök en slík meðhöndlun telst ekki venjulegur frágangur. Í frumkostnaðaráætlun er aðeins gert ráð fyrir að gipsveggir verði málaðir svo og útveggir en engin áætlun er þar um yfirborðsmeðhöndlun límtrés. Ber með vísan til þess að hafna þessum kröfulið.

Í kröfugerð aðalstefnanda er gert ráð fyrir því að fjarlægja þurfi allar hurðir og karma og setja nýtt í staðinn ásamt hurðarstoppurum. Kostnaður við þetta er metinn af dómkvöddum matsmanni 6.000.000 krónur. Dómurinn telur að fram hafi komið að hurðakarmar og þéttingar með þeim séu ekki fullnægjandi. Það á hins vegar ekki við um hurðarspjöldin. Kostnað við þessar endurbætur verður því að áætla og telst hann hæfilega metinn 40% af heildarkostnaði. Þessi kröfuliður verður því tekinn til greina í samræmi við það að fjárhæð 2.400.000 krónur.

Aðalstefnandi heldur því fram að aðgangskerfi á hlið, inni- og útihurðir hafi átt að vera innifalið. Í gögnum málsins kemur fram að öryggis- og innbrotakerfi átti að fylgja en aðgangskerfið er eðlilegur hluti af því. Í 6. tl. d lið 2. gr. sölutilboðsins er vísað í „stutta lýsingu“ varðandi öryggiskerfið. Í „stuttri lýsingu“ er fjallað um öryggiskerfi þ.á m. þjófavarnarkerfi sem eðlilegt er að innifeli m.a. aðgangskerfi. Kostnaður við að setja aðgangsstýringu á hurðir og gönguhlið hefur verið metinn af dómkvöddum matsmanni 2.000.000 króna. Ber að taka þann kröfulið til greina í samræmi við það.

Kröfulið aðalstefnanda vegna kostnaðar af því að setja sparkplötur á hurðir er hafnað með vísan til þess að ekki hefur verið sýnt fram á að aðalstefnda beri nokkur skylda til að setja slíkar plötur á hurðirnar.

Þá er einnig hafnað þeim kröfulið sem varðar ríla á vængjahurð með vísan til þess að ekki hefur verið sýnt fram á að þar sé um galla að ræða eða að fyrirmæli um aðra uppsetningu hafi komið fram í tæka tíð af hálfu aðalstefnanda.

Fallist er á að nauðsynlegt sé að snúa læsingum á vöruhurðum. Kostnaður við það hefur verið metinn 120.000 krónur. Með vísan til þess er kröfuliðurinn tekinn til greina.

Varðandi loftaplötur og uppsetningu þeirra er ekki fallist á að þar sé um galla að ræða. Sama á við um vinkil við vegg hjá loftaplötum, en ekki er unnt að líta svo á að uppsetningin þar sé gölluð. Niðurröðun platna í loftaklæðningu telst smekksatriði. Efnisþykkt banda og vinkla í loftum af þeirri gerð sem hér hefur verið valin er slík að ávallt má reikna með einhverjum misfellum. Verða þessir kröfuliðir aðalstefnanda því ekki tekinn til greina.

Í sýningarsal er niðurtekið loft niður á gler og alveg út að gluggapóstum um 15-20 cm neðan við gluggakarm og er áberandi utanfrá, eins og lýst er í matsbeiðni aðalstefnanda. Athugun dómsins á vettvangi leiddi í ljós að þessi lýsing er rétt. Við úrlausn á þessu álítaefni verður að líta til þess að hér er fyrst og fremst um iðnaðar húsnæði að ræða. Með tilliti til þess og aðstæðna að öðru leyti verður ekki fallist á að þarna sé um galla að ræða, enda verður ekki annað séð en að útfærsla aðalstefnda á þessu sé eðlileg og fullnægjandi. Samkvæmt því ber að hafna þessum kröfulið aðalstefnanda.

Aðalstefnandi heldur því fram að lagfæra þurfi stall í vegg við lyftuhús á skrifstofum. Ekki er fallist á að sýnt hafi verið fram á nauðsyn þess að lagfæra þetta, enda er óljóst hvort þessi stallur kemur nokkuð að sök eftir að lyftufrontar hafa verið settir upp á þessum stað.

Álfrontur í sýningarsal hefur verið styrktur með láréttum bita í hæð við láréttan gluggapóst. Aðalstefnandi telur þetta galla og að fjarlægja þurfi láréttu styrkingarnar. Á þetta er ekki fallist, en dómurinn telur að hér hafi verið notuð algeng lausn við hönnun á þessu og að hún teljist ekki gölluð. Ber því að hafna þessum kröfulið aðalstefnanda.

Aðalstefnandi telur að setja hefði átt hamrað gler í sturtur og búningsherbergi og krefst kostnaðar við að skipta út venjulegu gleri, sem þar var sett, fyrir hamrað gler. Á þetta er ekki fallist með vísan til þess að eðlilegast þykir að leyst verði úr þessu með hefðbundnum hætti, t.d. með því að setja upp gluggatjöld, enda hefur ekki verið sýnt fram á af hálfu aðalstefnanda að hamrað gler hafi verið áskilið eða að aðalstefnda hafi borið að setja það í gluggana af öðrum ástæðum. Ber því að hafna þessum kröfulið.

Samkvæmt gögnum málsins var lagt til grundvallar við samningsgerðina að í húsinu skyldi vera fullbúið búnings-, bað- og hreinlætisaðstaða fyrir ákveðinn fjölda manna. Með vísan til þess og að bekkir í búningsherbergi eru yfirleitt fastir

og teljast því til eðlilegs frágangs ber að taka kröfulið aðalstefnanda, um að aðalstefnda hafi borið að setja upp bekki í búningsherbergi, til greina sem hefur verið metinn að fjárhæð 700.000 krónur.

Af gögnum málsins verður ráðið að þröskuldar við sturtuklefa voru samkvæmt fyrirmælum aðalstefnanda. Þetta kemur fram í verklýsingu þar sem segir að þröskuldar skuli vera við sturtuklefa. Með vísan til þess verður kröfuliður aðalstefnanda, sem lýtur að þessu, ekki tekinn til greina.

Með vísan til þess að snagar í gallageymslu hljóta að teljast eðlilegur, naglfastur búnaður verður kröfuliður vegna þeirra tekinn til greina sem hefur verið metinn 200.000 krónur. Ekki hafa komið fram fullnægjandi röksemdir eða gögn til stuðnings því að matið hljóti að vera of hátt og matinu hefur ekki verið hnekk.

Aðalstefnandi gerir kröfu vegna flísa sem hann telur að vanti á tvo veggjum á snyrtingu og í búningsherbergjum. Dómurinn fellst ekki á að sýnt hafi verið fram á að flísar vanti á þessum stöðum, en blautrymi eru öll flísalögð sem verður að teljast fullnægjandi frágangur. Með vísan til þess er kröfunni hafnað.

Þá er ekki fallist á að öryggisborðar á tröppunef séu nauðsynlegir eða teljist vana legur frágangur. Með vísan til þess er þeim kröfulið einnig hafnað.

Aðalstefnandi telur að setja hefði átt Maxi 5000 innan við allar akstursdyr. Fram hefur komið að settur var herðir í gólfsteypu. Við skoðun á vettvangi virtist yfirborðið mjög gott. Með vísan til þessa er þeim kröfulið í kröfugerð aðalstefnanda hafnað.

Gólflistar á steinteppi verða ekki taldir nauðsynlegir, enda hefur ekki verið sýnt fram á það af hálfu aðalstefnanda eða að aðalstefnda hafi borið að setja þá á. Auk þess myndu slíkir listar lýta verulega útlitið, sbr. gólflisti á teppafrágang. Ber með vísan til þess að hafna þeim kröfulið.

Telja verður nægilega fram komið að rétt sé að sökkulflísar verði lagðar alls staðar þar sem gólf, stigar og stigapallar eru flísalagðir. Með því að eingöngu álagsfletir eru flísalagðir verður að telja að þar muni verða veruleg bót af sökkulflísunum. Verður því að líta svo á að þær séu hluti af eðlilegum frágangi. Með vísan til þess verður þessi kröfuliður tekinn til greina sem metinn hefur verið að fjárhæð 500.000 krónur.

Enn fremur verður að telja eðlilegt að settir verði gólflistar á bak við rör á þeim stöðum þar sem er dúkur en ekki þar sem steinteppi er. Verður að áætla að kostnaður við það sé um það bil 50% af matsfjárhæð. Með vísan til þess er sá kröfuliður tekinn til greina og telst hæfilega metinn samkvæmt því 50.000 krónur.

Þá verður ekki talið til venjulegs frágangs að setja Topp 4000 á veggjum. Með vísan til þess er þeim kröfulið hafnað.

Sýnt hefur verið fram á að nauðsynlegt sé að ganga frá gati og loka því vegna rafmagnstöflu sem stendur á gólfi. Í matsgerð er því lýst að gatinu þurfi að loka, t.d. með stálplötu á gólfi, en rist kæmi einnig til álita. Kostnaður við þetta er metinn 100.000 krónur. Þar sem skápar loka þessu ekki alveg, eins og sést á ljósmyndum í matsgerð, þarf að gera viðeigandi ráðstafanir og loka götunum. Þessi kröfuliður er

tekinn til greina með vísan til þess.

Þar sem rafmagnskaplar koma upp úr gólfi er ófrágengið gat á gólfinu. Frágangur á þessu er nauðsynlegur og óhjákvæmilegur, en kostnaður við það er metinn að fjárhæð 200.000 krónur. Með vísan til þess ber að taka þennan kröfulið til greina.

Í gögnum málsins kemur fram að aðalstefnandi hafði látið bolta niður tölvuskáp á miðju gólfi. Hann var síðan fluttur að beiðni aðalstefnanda, en boltagötin skilin eftir opin á gólfinu. Þennan lið verður að telja aðalstefnda óviðkomandi og verður hann því ekki tekinn til greina.

Í gólfplötu í vinnslusölum eru sagaðar raufar sem ekki hefur verið gengið frá. Þarna er um nauðsynlegan lokafrágang að ræða sem aðalstefnda ber, samkvæmt því sem hann tók að sér samkvæmt samningi málsaðila, að sjá um. Kostnaður við þetta hefur verið metinn að fjárhæð 350.000 krónur. Ber með vísan til þessa að taka kröfulið aðalstefnanda, sem að þessu lýtur, til greina.

Sama gildir um ómáluð ofnrör í vinnusölum, en þar er um að ræða frágang sem aðalstefndi hefði átt að ljúka við. Kostnaður við það hefur verið metinn að fjárhæð 300.000 krónur og verður sá kröfuliður tekinn til greina.

Samkvæmt því sem fram hefur komið vantar stiga að tækjaklefa til að komast að loftræsisamstæðu sem þar er á millilofti. Nauðsyn getur borið til að fara þarna upp án fyrirvara og því verður að telja að öryggisins vegna þurfi að vera þar fastur stigi. Engu breytir í því sambandi þótt stigi hafi ekki verið sýndur á byggingarnefndarteikningum. Þarna er um eðlilegan lokafrágang að ræða, en kostnaður við hann hefur verið metinn 300.000 krónur. Með vísan til þess er kröfuliður vegna stigans tekinn til greina.

Í hitaklefa vantar loftræstingu sem telja verður ófullnægjandi. Í matsgerð er gert ráð fyrir að ein rúða verði tekinn úr og álist sett í staðinn. Kostnaður við það er metinn 100.000 krónur. Með vísan til þess er sá kröfuliður tekinn til greina.

Ofnar í vinnusölum voru minnkaðir um 35.846 W frá fyrstu hönnun. Í matsgerð Steingríms Haukssonar, dómkvadds matsmanns, kemur fram að ofnakerfið var í lagi. Með vísan til þess verður þessi kröfuliður ekki tekinn til greina.

Telja verður að ekki hafi verið sýnt fram á að þrýstiloftsbúnaði sé ábótavant á verkstæði. Fram kemur í gögnum málsins að einn tvöfaldur þrýstiloftstengill er þar. Ekki hafa komið fram fullnægjandi röksemdir fyrir því að þeir eigi að vera tveir, eins og aðalstefnandi álitur, enda er frágangur á þessu í samræmi við teikningar. Með vísan til þess er kröfuliðnum hafnað.

Aðalstefnandi telur að festa þurfi pípur í lofti vinnusalar. Þar eru, samkvæmt því sem fram hefur komið, samhliða rör fyrir neysluvatn og ofna. Við SA-vegg liggur lóðréttur stofn mjög nálægt veggnum og gefur því lítið svigrúm til þenslu. Matsmaður telur öruggara að festa lárétta lögnina í límtrésbita til að koma í veg fyrir að lögnin nuddist í vegginn. Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja að sýnt hafi verið fram á að hætta sé á að lögnin þrýstist út í vegg. Með vísan til þessa þykir rétt að taka þennan kröfulið til greina sem hefur verið metinn 200.000 krónur.

Ofnalagnir á 2. hæð eru víða alveg niður við gólf, eða um 2-3 cm frá gólfi, sem gerir þrif illmöguleg. Dómurinn telur þetta ekki viðunandi og því alveg nauðsynlegt að lagfæra það. Kostnaður við það hefur verið metinn 400.000 krónur. Með vísan til þessa er kröfuliðurinn tekinn til greina.

Þá hefur komið fram að ofnar á skrifstofum eru aðeins tengdir saman að ofan. Þetta eru að mati dómsins ekki fullnægjandi samtengingar, en með því að hafa ofnana einnig samtengda að neðan fæst betra hitaflæði í gegnum þá. Kostnaður við að lagfæra þetta hefur verið metinn 100.000 krónur. Þykir rétt að þessi kröfuliður verði tekinn til greina.

Tenglasúlur, sem aðalstefnandi krefst að aðalstefnda verði gert að greiða fyrir ásamt kostnað við að setja þær upp og tengja þær, tengjast skrifborðum og lausum búnaði. Með vísan til þess er ekki fallist á að aðalstefnda beri að greiða aðalstefnanda kostnað vegna þessa og er kröfuliðnum því hafnað.

Á teikningum koma fram lagnir að 19 myndavélum og er lagnaleiðin samtals um 820 m samkvæmt því sem fram kemur í gögnum málsins. Dómurinn telur að fyrirmæli aðalstefnanda um frágang á þessum lögnum hafi komið of seint fram til að unnt sé að taka þennan kröfulið að öllu leyti til greina, en kaplar eru mjög háðir tækjum. Með vísan til þess svo og þeirra röksemda, að hér sé um eðlilegan búnað fasteignarinnar að ræða, telur dómurinn rétt að þessi kröfuliður verði tekin til greina að hálfu leyti, þannig að aðalstefnda verði gert að greiða 50% af metnum kostnaði. Samkvæmt því telst þessi kröfuliður réttilega metinn 410.000 krónur.

Rofum og tenglum hefur verið komið fyrir á bak við hurðir í eiturefnageymslu og loftpressurými. Þetta telst óviðunandi frágangur, en kostnaður við að flytja rofana á réttan stað er metinn 100.000 krónur. Verður þessi kröfuliður tekinn til greina.

Setja þarf ljós í gang framan við inntaksklefa, en ekki var gert ráð fyrir þessum klefa fyrir en eftir að raflagnateikningar voru gerðar og hann er ekki sýndur á samþykktum teikningum. Þrátt fyrir þetta verður að telja að ekki hafi verið unnt að komast hjá því að gera viðhlíðandi úrbætur á ljósleysinu. Kostnaður við það hefur verið metinn 100.000 krónur. Í matinu kemur ekki fram hve mörg ljós þurfi að setja á þessum stað. Þykir þó engu að síður rétt að verða við þessari kröfu þar sem hér er um nauðsynlega framkvæmd að ræða. Samkvæmt því verður þessi kröfuliður tekinn til greina.

Dómurinn telur að ekki hafi verið sýnt fram á að nauðsynlegt sé að hafa sólbekki, en verklýsing, sem vísað er til í matsgerðinni, er samin einhliða af aðalstefnanda. Með vísan til þess er þeim kröfulið hafnað.

Þá ber að hafna þeim kröfuliðum sem varða lausan búnað, þ.e. gluggatjöld og gólfmottu í anddyri. Í verklýsingu er aðeins gert ráð fyrir mottugryfju en ekki mottu. Krafa vegna snaga í gallageymslu hefur þegar verið tekin til greina, en í matinu er tekið fram að sá liður hafi verið tvítalinn í matsbeiðni, en var aðeins talinn einu sinni í samtölu matsgerðarinnar.

Aðalstefnandi gerir kröfu vegna kassa á gólfi framan við tengingar gólfhita í sýningarsal, en hann hafi átt að hylja tengingar. Telja verður að þessi kröfuliður hafi

ekki verið nægilega rökstuddur. Með vísan til þess ber að hafna honum.

Aðalstefnandi telur lóðréttu prófíla á stigahandriði hættulega. Hér verður ekki talið að sýnt hafi verið fram á slíkan vanbúnað að leitt geti til að aðalstefnandi eigi kröfu á hendur aðalstefnda af þeim sökum. Með vísan til þess bera að hafna þessum kröfulið.

Telja verður búnað á snyrtingar eðlilegt fylgifé fasteignarinnar. Í matsgerðinni er gert ráð fyrir að setja þurfi tvo krómaða snaga á hverja snyrtingu, við hverja handlaug hald fyrir pappírurllu og klósettrúlluhöldu við hvert salerni. Þarna er um að ræða nauðsynlegan búnað, sem tilheyrir húsinu, og verður að fylgja til þess að það teljist fullgert. Kostnaður við þetta hefur verið metinn að fjárhæð 300.000 krónur. Samkvæmt þessu ber að taka þennan kröfulið til greina.

Í matsgerðinni er vísað til þess að í austurhorni mötuneytis hefðu fundist greinileg merki um leka. Þar segir enn fremur að ekki sé ljóst hvort þar sé um að ræða þéttingu vatns eða raunverulegan leka, en vatn hafi komist þarna að. Án frekari aðgerða sé ekki hægt að tilgreina aðgerð til endurbóta, en mat á kostnaði miðist við lekaviðgerð með hefðbundnum aðgerðum. Telja verður ósannað að þarna sé um leka að ræða, enda liggja ekki fyrir fullnægjandi sönnunargögn um það. Með vísan til þess er kröfuliðnum hafnað.

Í matsgerðinni er því lýst að húsið væri illa þrifið. Matið fór fram eftir að húsið var afhent. Skoðun sem þá fór fram veitir ekki næga sönnun um þrifið við afhendingu. Með vísan til þess er kröfulið vegna þrifa hafnað.

Aðalstefnandi hefur látið meta hönnunar- og umsjónarkostnað vegna tækni þjónustu, hönnunar, verkstjórnar og samræmingar við að ljúka öllum framkvæmdum sem metnar voru í matsgerðinni. Miðað er við 10% af framkvæmdar kostnaði samkvæmt matinu. Með vísan til þess ber að fallast á þennan kröfulið þannig að tekin eru til greina 10% af þeim kröfum sem dómurinn hefur tekið til greina, þ.e. 10% af 25.730.000 krónum, samtals 2.573.000 krónur.

Í beiðni um viðbótarmat er því lýst að ídráttarrör frá ljósastaurum endi inni í húsi í aðaltöfluherbergi. Í töflunni sé ekki pláss fyrir rofa fyrir ljósastaurana þannig að leggja verði strengi eftir strengjabökkum inn í annað töfluherbergið á 1. hæð þar sem hægt sé að koma rofanum fyrir. Af því sem fram hefur komið í málinu verður að gera ráð fyrir að lagnaleið sé fyrir hendi. Líta verður svo á að aðalstefnanda beri að sjá um tengingu staura. Með vísan til þess er kröfulið þessum hafnað.

Eins og fram kemur í matsgerð skal lyftuhús vera loftræst samkvæmt bygginga reglugerð, grein 201.9. Af hálfu aðalstefnda er þetta ófrágengið, en aðalstefnandi krefst greiðslu kostnaðar úr hans hendi vegna þess sem er samkvæmt mati 250.000 krónur. Með vísan til þessa ber að taka þennan kröfulið til greina.

Aðalstefnandi telur frárennslisstofna ekki loftræsta upp úr þaki og því þurfi að setja túður og framlengja stofna. Samkvæmt teikningu eru vacuumventlar á stofnlögnum, en þeir þjóna sama tilgangi og útloftunarventlar upp úr þaki. Með vísan til þess ber að hafna þessum kröfulið í kröfugerð aðalstefnanda.

Í kröfulið aðalstefnanda er varðar stillingu á gólfhita er gert ráð fyrir því að enn eigi eftir að jafnvægisstillsla slaufur í gólfhitalögn og tengja allar stillingar, meðal annars tengingu við loftræstikerfið, vegna samspils gólfhita og loftræstingar. Einnig vanti allan stjórnbúnað og stjórnstöð samkvæmt teikningu Ferils. Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja að fram hafi komið að gólfhiti og loftræsting vinni almennt illa saman. Gólfhitinn sé fyrst og fremst grunnhiti, en lofthitinn taki sveiflur og sé stjórnað þar. Með vísan til þess er þessum kröfulið hafnað.

Kostnaður vegna jafnvægisstillingar á snjóbræðslum, báðum kerfum, hefur þegar verið tekinn til greina, eins og fram kemur hér að framan, og kemur því hér ekki frekar til álita.

Stilling á aksturshliði telst ekki til nauðsynlegs búnaðar og verður þeim kröfulið í kröfugerð aðalstefnanda hafnað með vísan til þess.

Í viðbótarmatsbeiðni kemur fram að frostlögur á loftræstikerfi þoli um það bil 7 gráður. Samkvæmt því sem fram hefur komið er það of lítið og ekki hefur verið sýnt fram á að frostþolið hafi verið meira. Með vísan til þess er þessi kröfuliður, sem metinn hefur verið að fjárhæð 200.000 krónur, tekinn til greina.

Í matsgerðinni er því lýst að leki á austurhlið hafi verið kannaður. Í ljós hafi komið að engin lokun var ofan á glugganum og að greinileg leið hafi verið fyrir vatnsleka þar inn. Smíða verði sérstaka lokun fyrir þessu eða nota til þess einhverja lausn frá framleiðendum glugganna. Á skrifstofuhæð hafi orðið vart við trekk sem þurfi að gera við. Í matsgerð Þorsteins Þorsteinssonar kemur fram að sést hafi lekamerki (taumar) á ýmsum stöðum í húsinu auk vatnspolla vegna leka á tilteknum stöðum. Með vísan til þessa ber að taka kröfulið vegna leka til greina en hann hefur verið metinn að fjárhæð 1.000.000 króna.

Kostnaður við að setja B30 hurðir og lagfæra ísetningu er metinn 100.000 krónur. Fram hefur komið að hurð frá stigahúsi á 2. hæð til vesturs er ekki B30, eins og gert er ráð fyrir í byggingareglugerð, gr. 204.3., hurðakarmar eru ekki festir á þann hátt sem ætlast er til af hálfu brunaeftirlits og hurð frá stigahúsi til austurs að skrifstofum á 2. hæð er þannig í sett að milli hurðar og þröskuldar gapir. Þessa ágalla verður að telja vanbúnað sem aðalstefndi beri ábyrgð á. Samkvæmt því ber aðalstefnda að greiða þann kostnað sem metinn hefur verið í kröfulið þessum og er hann tekinn til greina.

Aðalstefnandi krefst greiðslu úr höndum aðalstefnda vegna þess að málsetningar vanti á grunnmyndir af frárennislögnum. Ekki hefur verið sýnt fram á að aðalstefnda sé skylt að standa aðalstefnanda skil á þessu. Lagnir fyrir utan húsið og í grunni eru á samþykktum teikningum. Með vísan til þess ber að hafna þessum kröfulið aðalstefnanda.

Þegar matið fór fram var rúða sprungin í opnanlegum glugga við hlið hurðar út að brunastiga. Með vísan til þess að ósannað er að aðalstefndi beri ábyrgð á því verður þessi kröfuliður ekki tekinn til greina.

Þá hefur ekki verið sýnt fram á af hálfu aðalstefnanda að aðalstefnda hafi borið að standa honum skil á handbókum. Venjan er sú að greiða þarf sérstaklega fyrir slíkar

handbækur. Með vísan til þess ber að hafna þessum kröfulið.

Dómurinn telur að sýnt hafi verið nægilega fram á að lokinn á frárennsli á ofnum á lager og í geymslu hafi snúið öfugt. Ofnarnir voru því ranglega tengdir og upphafleg jafnvægisstilling hefur ekki verið fullnægjandi. Með vísan til þess ber að taka þennan kröfulið til greina sem metinn hefur verið að fjárhæð 200.000 krónur.

Þóknun fyrri umsjón og skipulagningu vegna þeirra verkþátta sem viðbótarmatið tekur til er metinn 10% af framkvæmdakostnaði. Kröfur hafa verið teknar til greina að fjárhæð 1.750.000 krónur og verður fjárhæð þessa liðar tekinn til greina sem 10% af þeirri fjárhæð, 175.000 krónur.

Þá er í málinu einnig deilt um innanhússfrágang og kröfur í tengslum við samningsákvæði þar að lútandi svo og kröfur sem komnar eru til af því að verkliðir voru felldir niður. Í yfirlýsingu, sem báðir málsaðilar undirrituðu 14. október 2005, sama dag og sölutilboðið var samþykkt, er vísað í tilboðið. Í þessum gögnum kemur fram að aðalstefndi skuli afhenda aðalstefnanda nýbyggingu sem aðalstefndi muni reisa að Völuteigi 31A. Enn fremur kemur þar fram að gert var ráð fyrir því að til þess gæti komið að aðalstefnandi tæki að sér frágang innanhúss. Í c lið 1. tl. yfirlýsingarinnar kemur fram að nýti aðalstefnandi sér réttinn til þess að breyta frágangi innanhúss, eða taka fráganginn að sér, eigi hann rétt á því að hugsanlegur sparnaður aðalstefnda verði dreginn frá viðbótarkostnaði, sem af breytingum leiði, eða verði greiddur við afsal nýbyggingarinnar í reiðufé til aðalstefnanda, ef um það verði að ræða. Þar sé einvörðungu um að ræða þætti sem falli undir 5. lið (frágang innanhúss) í frumkostnaðaráætlun verkfræðistofunnar Ferils, en ekki aðra liði. Til þess kom ekki að aðalstefnandi tæki að sér frágang innanhúss nema á eldhúsi. Einnig var ákveðið að hluti af upphaflegu úðakerfi yrði felld niður. Aðalstefndi sá því að öðru leyti um allan innanhússfrágang, eins og gert hafði verið ráð fyrir.

Aðalstefnandi gerir kröfur vegna þriðju hæðarinnar, sem hætt var við, að fjárhæð 2.000.000 króna. Eins og fram kemur í upphaflegri matsbeiðni aðalstefnanda var óskað eftir mati á peningalegum sparnaði aðalstefnda á því að byggja 30 fermetra á einni hæð í stað tveggja hæða. Þessi breyting kom til af því að í stuttri lýsingu á nýbyggingunni 22. ágúst 2005 átti skrifstofuendi hússins vera þrjár hæðir en tvær efstu hæðirnar skyldu vera 150 fermetrar hvor. Á hönnunarstigi var fallið frá því að hafa þrjár hæðir en önnur hæðin var stækkuð í staðinn. Aðalstefnandi telur að með þessu hafi aðalstefndi sparað fjármuni sem honum beri að greiða aðalstefnanda. Í matsgerðinni kemur fram að afar erfitt sé að meta hver sparnaður geti verið af fyrirkomulagi, eins og byggt var, borið saman við það sem uppdættir sögðu fyrir um. Enn fremur segir þar að helst sé að líta til minni kostnaðar við glugga, um 40 talsins, e.t.v. um 30 þúsund á hvern. Snyrtingar og ræstiklefi auk færri lyftustoppa megi áætla 800 þúsund. Ekki er metið hvort hagræði eða óhagræði sé af því að hafa færri hæðir undir skrifstofu. Þegar litið er til alls þessa telur dómurinn ekki unnt að fallast á þessa kröfu, enda verður að líta svo á að verktaki hafi heimild til að leita hagkvæmari lausna. Af því sem fyrir liggur í málinu og fram kemur í gögnum þess verður ekki séð að aðalstefnandi hafi verið mótfallinn þessari lausn. Með vísan til þessa ber að hafna framangreindri kröfu aðalstefnanda.

Í matsbeiðni aðalstefnanda var óskað eftir kostnaðarmati á peningalegum sparnaði aðalstefnda á innréttingum við það að felldur var niður í verkinu 40 manna fundarsalur sem upphaflega hafði verið gert ráð fyrir og sex lokuðum skrifstofum

var fækkað í fjórar. Telja verður að innréttingar beri að gera upp samkvæmt magntölum og því eigi þetta ekki heima sem aukakrafa. Það sem minnkar í innréttingum leiðir til að magntölur verða lægri. Með vísan til þessa ber að hafna þessum kröfulið aðalstefnanda.

Samtals eru kröfur aðalstefnanda með vísan til matsgerðar Þorsteins Þorsteinssonar að fjárhæð 30.228.000 krónur samþykktar að viðbættum 15% ófyrirséðum kostnaði, eða samtals 34.762.200 krónur með virðisaukaskatti. Kröfuna ber að dæma án virðisaukaskatts þar sem hann verður endurheimtur sem byggingar kostnaður samkvæmt því sem fram hefur komið. Krafa aðalstefnanda er því tekin til greina í samræmi við það að fjárhæð 27.921.445 krónur.

Aðalstefnandi krefst einnig bóta í formi dagsekta, að fjárhæð 63.000.000 króna, vegna afhendingardráttar. Tafir á afhendingu telur aðalstefnandi vera frá 1. nóvember 2006, mánuði eftir áætlaðan afhendingardag samkvæmt samkomulagi málsaðila, til 1. ágúst 2008. Þetta reiknist 21 mánuður, eða 630 dagar, en dagsektir skyldu samkvæmt samkomulaginu vera 100.000 krónur á dag. Í samningi málsaðila er kveðið á um það að upphaf dagsekta miðist við að framkvæmdum ljúki tíu mánuðum eftir útgefið endanlegt byggingarleyfi. Endanlegt byggingarleyfi var gefið út 27. nóvember 2006 og því er 28. september 2007 tíu mánuðum síðar. Dómurinn telur rétt að miða við að húsið hafi verið afhent 28. maí 2008. Dagsektir verða ekki reiknaðar eftir afhendingardag, enda er ekki unnt að fallast á að tafir, sem urðu á því að aðalstefnandi gæti nýtt húsið vegna matsins, sem hann lét fara fram, verði taldar til afhendingardráttar. Við úrlausn á þessu ágreiningsefni er einnig litið til þess að framkvæmdir byrjuðu strax í ársbyrjun 2006 en endanlegt byggingarleyfi var ekki gefið út fyrr en 27. nóvember s.á. Með því móti fékkst mun lengri hönnunartími en reiknað hafði verið með í upphafi. Þá ber einnig að líta til þess að hönnun gekk fremur seint í upphafi og af þeim sökum komu athugasemdir seinna fram frá aðalstefnanda. Dómurinn telur að líta beri þannig á að tafir sem urðu af völdum aðalstefnanda falli innan þessa tímaramma. Frá 28. september 2007 til 28. maí 2008 eru 243 dagar en telja verður að afhending hafi dregist í þann tíma og af því leiði að aðalstefnandi eigi samkvæmt samningi málsaðila rétt á bótum í formi dagsekta vegna þess úr hendi aðalstefnda. Dagsektir reiknast því samtals 24.300.000 krónur og er krafa aðalstefnanda tekin til greina í samræmi við það.

Aðalstefnandi krefst skaðabóta vegna tafa á afhendingu lóðarinnar að Völuteigi 31. Í sölutilboðinu er fjallað um afhendingartíma einstakra eigna. Í c lið 5. gr. segir að aðalstefndi muni hraða lóðarfrágangi og girðingu lóðarinnar að Völuteigi 31 til þess að skapa skilyrði fyrir því að aðalstefnandi geti starfað í eigninni sem fyrst eftir 15. janúar 2006, óháð nýbyggingarframkvæmdum. Óumdeilt er að tafir urðu á því að lóðin var afhent og framkvæmdir þar tóku óeðlilega langan tíma. Aðalstefnandi varð fyrir óhagræði vegna þessara tafa. Dómurinn fellst því á að hann eigi rétt á bótum vegna þessa, en telur þær hæfilega metnar 1.500.000 krónur.

Krafa aðalstefnanda vegna rafmagnsnotkunar er að fjárhæð 220.000 krónur. Óumdeilt er að aðalstefndi notaði rafmagn frá aðalstefnanda á verktímanum. Af hálfu aðalstefnanda er vísað til þess að gert hafi verið samkomulag um að aðalstefndi greiddi fyrir þessa rafmagnsnotkun ofangreinda fjárhæð, en því er mótmælt af hálfu aðalstefnda. Með vísan til þess sem fram hefur komið í málinu og meginreglunnar, um að ef ekki er samið um verð beri að greiða sanngjarnt verð fyrir söluhlut, telur dómurinn rétt að fallast á þessa kröfu.

Krafa aðalstefnanda um endurgreiðslu vegna þess að allar framkvæmdir við eldhús féllu niður, að fjárhæð 6.000.000 króna, er óumdeild að öðru leyti en því að aðalstefndi telur að kostnaður vegna 5. t. í frumkostnaðaráætlun hafi farið langt fram úr áætluninni og krefst greiðslu úr hendi aðalstefnanda vegna þessa. Hér verður að vísa til þess að leyst verður úr þessum ágreiningi í gagnsök þar sem þessi krafa aðalstefnda (gagnstefnanda) er sett fram. Samkvæmt þessu ber að taka þennan kröfuflið aðalstefnanda til greina. Þessi liður með 10,7% umsjónarálagi er því að fjárhæð 6.642.000 krónur með virðisaukaskatti eða 5.334.940 krónur án virðisaukaskatts.

Aðalstefnandi krefst greiðslu úr höndum aðalstefnda vegna þess að einangrun var sleppt undir gólfi í vélasal. Þetta kom til af því að líklegt var talið að vegna mikils hita í vélasal drægi töluvert úr styrkleika einangrunar undir steyptri gólfplötu og þar með burðargetu gólfsins. Hæfni gólfsins til að bera þung tæki í vélasalum myndi þannig rýrna. Þess vegna var ákveðið að sleppa gólfeinangruninni, enda engin þörf fyrir hana við þessar aðstæður. Af hönnunarástæðum var þannig talið til bóta að fella einangrunina út. Hér verður að líta til þess að ekki var samið um að slíkur sparnaður kæmi til uppgjörs með sama hætti og það sem fellur undir 5. t. í frumkostnaðaráætluninni. Samkvæmt þessu er ekki fallist á þau rök aðalstefnanda að hann eigi kröfu, með vísan til samkomulags málsaðila, á greiðslu úr hendi aðalstefnda vegna þessa. Þessum kröfuflið er því hafnað.

Þá liggur fyrir að úðakerfi í vélasal var minnkað frá því sem upphaflega var ráðgert, en það kom til af því að ekki var þörf fyrir kerfi af þeirri stærð sem áætlað hafði verið. Aðalstefnandi gerir kröfu vegna þessa að fjárhæð 6.844.200 krónur sem er reiknuð þannig að sleppt var 2.074 m<sup>2</sup>, en hver fermetri skyldi vera á 3.300 krónur. Úðakerfið fellur undir 5. t. og kemur þessi tala til frádráttar á sama hátt og eldhús en vísað er til röksemda sem þar koma fram við úrlausn á þessu álitaefni. Þessi kröfufliður er því tekinn til greina. Fjárhæð þessa liðar með 10,7% umsjónarálagi er því 7.576.529 krónur með virðisaukaskatti, eða 6.085.566 krónur án virðisaukaskatts. Ófyrirséð 7% í kostnaðaráætlun Ferils bætist við kostnað vegna eldhúss og sprinkler-kerfisins og er 799.435 krónur.

Samkvæmt framangreindu er kröfur aðalstefnanda teknar til greina fyrir galla og ólokin verk, 27.921.445 krónur án virðisaukaskatts, tafabætur og annað tjón eru dagsektir, 24.300.000 krónur, tafir á lóð, 1.500.000 krónur, rafmagnsnotkun, 220.000 krónur, og verkþættir, sem felldir voru niður, eru fyrir eldhús, 5.334.940 krónur án virðisaukaskatts, úðakerfi, 6.085.566 krónur án virðisaukaskatts, og ófyrirséð, 799.435 krónur, samtals 66.161.386 krónur án virðisaukaskatts.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess aðallega að gagnstefndi greiði fyrir umfram kostnað í tengslum við 5. t. frumkostnaðaráætlunar Ferils, en þar er um að ræða innanhússfrágang. Einnig er þess krafist af hálfu gagnstefnanda að gagnstefndi greiði sérstaklega fyrir það að húsið varð stærra en gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Þá er gerð krafa vegna jarðvegsskipta, lagna í lóð og annarra framkvæmda á lóð svo og fyrir marmaraáferð á útveggi nýbyggingarinnar. Um er að ræða aukaverk, sem hafa að hluta til verið samþykkt af hálfu gagnstefnda, en sæta að öðru leyti ágreiningi málsaðila. Í varakröfu gagnstefnanda er byggt á því að öllum kröfum hans í gagnsök vegna 5. t. frumkostnaðaráætlunarinnar verði hafnað.

Í yfirlýsingu, sem fylgdi samningi málsaðila, segir síðast í d lið 1. gr.: „Komi til þess að Borgarplast auki við magn þeirra liða sem tilgreindir eru í 5. lið kostnaðar áætlunar skal sá kostnaður borinn af Borgarplasti og greiddur sem aukaverk.“ Gagnstefnandi hefur lagt fram reikninga sem hann telur að krafan verði réttilega byggð á. Gagnstefnandi telur að gagnstefnda beri að greiða þann kostnað sem gagnstefnandi hefur haft vegna magnaukningarinnar og hafi farið langt fram úr kostnaðaráætlunum. Dómurinn fellst ekki á að gagnstefnandi eigi samkvæmt samningi málsaðila rétt á þessu. Samninginn ber að skilja þannig að bæta eigi magnaukningar en ekki að bæta eigi eða breyta einingaverðum. Krafa gagnstefnanda hefði því átt að reiknast þannig að notuð væru einingaverð í frumkostnaðaráætlun Ferils en hún er ekki byggð á þessu. Með vísan til þess hvernig krafa gagnstefnanda um þennan kostnað er fram sett hefur hún ekki fullnægjandi stöð í samningi málsaðila og ekki hefur verið sýnt fram á að hún sé réttmæt af öðrum ástæðum. Aðalkrafa gagnstefnanda í gagnsök varðandi umræddan 5. tl. verður því ekki tekin til greina og ber að sýkna gagnstefnda af henni. Sú niðurstaða hefur ekki áhrif á skyldu gagnstefnanda til að endurgreiða gagnstefnda (aðalstefnanda) vegna verkliða sem féllu niður, eins og þegar hefur verið leyst úr hér að framan, og er þeirri málsástæðu gagnstefnanda hafnað.

Varakrafa gagnstefnanda er byggð á því að kröfum hans vegna 5. tl. hafi verið hafnað. Með vísan til þess koma aðrir þætti í aðalkröfu gagnstefnanda aðeins til álita við úrlausn á varakröfunni.

Í varakröfunni krefst gagnstefnandi greiðslu úr höndum gagnstefnda vegna allra aukaverka sem fram koma í aðalkröfunni og heyra ekki undir 5. tl., þ.e. liðir 3-15 í aðalkröfu.

Krafa gagnstefnanda vegna jarðvegsskipta (3. liður í aðalkröfu) er byggð á því að ekki hafi verið þörf á að skipta um jarðveg, en gagnstefndi hefði engu að síður farið fram á að það yrði gert. Því beri gagnstefnda að greiða fyrir þetta sem aukaverk. Samkvæmt gögnum málsins mat óháð verkfræðistofa efnið í jarðveginum hæft og ber með vísan til þess að samþykkja þennan kröfulið og fallast á að gagnstefnda beri að greiða gagnstefnanda kostnað vegna þessa. Um er að ræða 370 rúmmetra jarðvegsskipti. Samkvæmt kostnaðaráætlun Ferils er kostnaður 1.700 krónur á rúmmetra og heildarkostnaður því 370 x 1.700 krónur, samtals 629.000 krónur ásamt umsjón, þ.e. 10,7% af 629.000 = 67.303 krónur, samtals 696.303 krónur, en án virðisaukaskatts 559.280 krónur. Ber að taka þennan kröfulið til greina.

Kröfuliður gagnstefnanda vegna raflagna í lóð er byggður á því að um aukaverk hafi verið að ræða. Fallist er á það og að kostnaður vegna þess sé réttilega metinn í matsgerð 428.916 krónur án virðisaukaskatts. Í þessum kröfulið er innifalið efni ásamt ákveðnum handmökstri við að koma lögnum fyrir. Með vísan til þess er kröfuliðurinn tekinn til greina.

Sama gildir um hitalagnir í lóð en þar er fallist á að um aukaverk sé að ræða sem hefur verið metið samkvæmt matsgerð 758.554 krónur án virðisaukaskatts. Fallist er á að kröfuliðurinn sé réttilega metinn og er hann tekinn til greina.

Óumdeilt er að gagnstefnda beri að greiða gagnstefnanda fyrir 1.514 m<sup>2</sup> stærra snjóbræðslukerfi en gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Einingaverð samkvæmt

samningi skyldi vera 900 krónur á fermetra með virðisaukaskatti að viðbættum 10,7% vegna umsjónar. Aukakostnaður telst því réttilega metinn án virðisaukaskatts 1.211.565 krónur og er þessi kröfuliður gagnstefnanda tekinn til greina.

Gagnstefndi mótmælir kröfu gagnstefnanda vegna olú- og sandskilja þar sem hann hafi ekki beðið um að þessar skiljur yrðu notaðar. Dómurinn telur ósannað að þörf hafi verið á þessari framkvæmd sem virðist að minnsta kosti að hluta til byggð á rangri hæðasetningu. Með vísan til þess ber að hafna þessum kröfulið gagnstefnanda.

Gagnstefnandi vísar til þess að hann hafi orðið við öllum kröfum gagnstefnda um uppsetningu á ljósastaurum. Leggja verður til grundvallar við úrlausn málsins að ljósastaurarnir séu eign gagnstefnda og ekki í eigu sveitarfélags. Því telst þetta framkvæmd að ósk gagnstefnda. Raflagnir í lóð eru ekki innifaldar í lið 5 í kostnaðaráætlun Ferils og er því um aukaverk að ræða. Með vísan til þess og matsgerðar ber að taka þennan kröfulið til greina sem er án virðisaukaskatts 563.052 krónur.

Telja verður ósannað að gagnstefnandi hafi látið leggja ídráttarlagnir að ljósa staurum við Völuteig 31. Með vísan til þess er kröfulið gagnstefnanda, sem á þessu er byggður, hafnað.

Gagnstefnandi krefst greiðslu af gagnstefnda vegna vinnu við að koma fyrir öryggis þró þar sem það teljist aukaverk. Telja verður að öryggisþróin hljóti að vera hluti af búnaði og starfsemi gagnstefnda og að af þeim sökum falli undir skyldu gagnstefnanda að koma henni fyrir samkvæmt samningi málsaðila, en eins og áður er rakið er tekið fram í 1.tl. d liðar 2. gr. sölutilboðsins að hönnun verði í samræmi við lýsingu og þarfir gagnstefnda vegna starfsemi sinnar. Hér er því ekki um aukaverk að ræða og verður þessi kröfuliður af þeim sökum ekki tekinn til greina.

Krafa gagnstefnanda um steipt plan fyrir lyftara er byggð á því að þar sé um aukaverk að ræða. Af hálfu gagnstefnda er því mótmælt og vísað til reglugerðar ákvæða, sem ekki verður séð að eigi við um aðstæður í starfsstöð gagnstefnda. Dómurinn fellst ekki á að sýnt hafi verið fram á að nauðsynlegt hafi verið að steypa planið. Með vísan til þess verður að telja að þarna sé um aukaverka að ræða og ber því að taka þennan kröfulið gagnstefnanda til greina sem er samkvæmt mati en án virðisaukaskatts 156.627 krónur.

Kröfuliður gagnstefnanda vegna girðingar er byggður á því að kröfur gagnstefnda til girðingarinnar hefðu farið langt fram úr því sem miða hafi átt við, þ.e. girðinguna í starfsstöð gagnstefnda í Sefgörðum. Við munnlegan málflutning var fallið frá þeirri staðhæfingu gagnstefnanda að notaðar hefðu verið aðrar stærðir efnis í girðinguna en í Sefgörðum. Verður að líta svo á að yfirborðsmeðhöndlun og efnisval hafi verið svipað og í Sefgörðum. Þar var því ekki um aukaverk að ræða. Með vísan til þessa ber að hafna þessum kröfulið.

Krafa gagnstefnanda vegna umfram malbiks er byggð á því að ef magntölur hækkuðu þyrfti gagnstefndi að greiða sérstaklega fyrir það. Óumdeilt er að viðbótar malbik var 2.811 fermetrar. Samkvæmt samningi skyldi greiða 1.600 krónur fyrir fermetrann ásamt 10,7% fyrir umsjón. Krafan reiknast því án virðisaukaskatts

2.811 krónur x 1.600 x 1.107 x 1/1.245, samtals 3.999.071 króna, og er hún tekin til greina.

Krafa gagnstefnanda vegna útveggja er byggð á því að gagnstefndi hafi krafist þess að notaður yrði marmarasalli í stað hefðbundinnar rúllaðrar áferðar og því beri gagnstefnda að greiða umframkostnað sem af þessu hafi hlotist. Um er að ræða 1.339 fermetra af marmarasalla. Dómurinn telur eðlilegt að miða greiðslu við mismun á marmarasalla og málun. Verð marmarasalla frá Loftorku er 3.800 krónur á fermetra en málun 1.900 krónur á fermetra. Mismunur á hvern fermetra er því 1.900 krónur og virðist ekki vera ágreiningur um það. Samkvæmt því reiknast þessi krafa án virðisaukaskatts samtals 2.043.454 krónur. Ber að taka þennan kröfulið gagnstefnanda til greina.

Samþykkt hefur verið af hálfu gagnstefnda að endurgreiða opinber gjöld sem gagnstefnandi greiddi vegna ketilshúss gagnstefnda sem sett var upp á lóðinni að Völuteigi 31. Krafan er að fjárhæð 125.112 krónur. Með vísan til þess ber að taka þennan kröfulið til greina.

Þá krefst gagnstefnandi í varakröfunni greiðslu úr höndum gagnstefnda, að fjárhæð 33.706.024 krónur, vegna þess að nýbyggingin varð stærri en til stóð. Krafan er miðuð við fullbúið hús og er fjárhæðin byggð á mati dómkvadds matsmanns að frádregnum virðisaukaskatti. Gagnstefnandi vísar til þess að fermetrafjöldinn umfram samninginn hafi orðið samtals 430,4 fermetrar sem hafi komið til af því að skrifstofuhluti byggingarinnar var stækkaður að kröfu gagnstefnda. Óumdeilt er að greiða skuli fyrir stærra hús en gert hafði verið ráð fyrir þótt gagnstefndi mótmæli því að greiða umfram kostnaðaraukningu þar sem notuð verði þekkt einingarverð sem um hafi verið samið. Dómurinn telur að miða beri við mat dómkvadds matsmanns, en samkvæmt því sem fram hefur komið er metinn viðbótarkostnaður matsmannsins lægri á hvern fermetra en meðal fermetra verð í samningi málsaðila. Með vísan til þessa er fallist á kröfuna.

Þá er af hálfu gagnstefnanda krafist greiðslu úr höndum gagnstefnda vegna milligólfs, að fjárhæð 282.410 krónur. Með vísan til þess að krafan sætir ekki ágreiningi verður hún tekin til greina.

Af hálfu gagnstefnanda er krafist greiðslu vegna kostnaðar við að setja niður sandföng innanhúss. Krafan er byggð á því að um aukaverk hafi verið að ræða. Á það er ekki fallist þar sem þarna er um sambærilegan búnað að ræða og í Sefgördum. Kröfu gagnstefnanda vegna þessa er því hafnað.

Krafist er af hálfu gagnstefnanda að gagnstefndi greiði kostnað vegna stærra loftræstikerfis en upphaflega hafði verið gert ráð fyrir. Dómurinn telur að hafna beri þessari kröfu á þeirri forsendu að þegar hafi verið gert ráð fyrir þessum kostnaði að hluta undir kostnaðarliðnum sem dæmdur var vegna stækkunar hússins. Í kostnaðar áætlun Ferils er loftræstikerfið verðlagt út frá rúmmetrum hússins.

Sama gildir um kröfulið gagnstefnanda varðandi verkstjórarými. Ber því að hafna þeirri kröfu.

Gagnstefnandi krefst kostnaðar vegna steypra undirstaða í gólf. Dómurinn telur eðlilegt að undirstöður, eins og þar um ræðir, fylgi húsinu en þær voru í húsinu í

Sefgörðum. Með vísan til þess er kröfunni hafnað.

Þá ber að hafna þeim kröfulið sem kominn er til af því að innihurðum fjölgaði vegna breytinga á húsinu með vísan til þess að krafa um þennan kostnað hefur þegar verið tekinn til greina að hluta og er innifalinn í kostnaði sem dæmdur hefur verið vegna stækkunar hússins.

Krafa vegna gólfhita í sýningarsal verður að teljast aukaverk sem kom til af því að gagnstefndi krafðist breytinga á þeirri hönnun sem fyrir lá. Kostnaður hlaust af því að krafa um gólfhita kom ekki fram af hálfu gagnstefnda í tæka tíð þannig að ekki var unnt að steypa hitarör í botnplötu. Forsendur breyttust því af hálfu gagnstefnda sem leiddi til að farið var út í dýrari frágang en ella hefði orðið. Kostnaður vegna þessa er samkvæmt mati dómkvadds matsmanns en án virðisaukaskatts 3.207.068 krónur. Samkvæmt framangreindu ber að taka kröfulið þennan til greina. Með vísan til breyttrar dómkröfu gagnstefnanda ber að taka þennan kröfulið til greina með 2.043.293 krónum.

Dómurinn telur rétt að hafna kröfu gagnstefnanda, sem byggð er á því að aukakostnaður hafi hlotist af kjarnaborun, með vísan til þess að leggja verði til grundvallar við úrlausn á þessu að tafir á hönnun verði taldar á ábyrgð gagnstefnanda.

Hönnunar- og umsjónarkostnaður er innfalinn í einstökum liðum og kemur því ekki frekar til álita við úrlausn málsins. Hins vegar á að bæta við 7% viðbótarkostnaði við þá liði sem grundvallaðir voru á einingaverðum í kostnaðaráætlun Ferils og er sá kostnaður samtals 403.894 krónur.

Samkvæmt framangreindu eru kröfur gagnstefnanda í gagnsök, samtals að fjárhæð 46.281.253 krónur, teknar til greina, sem koma til skuldajöfnunar á kröfum aðalstefnanda í aðalsök 29. júlí 2009, þegar mál var höfðað í gagnsök, að fjárhæð 66.161.386 krónur.

Úrslit málsins verða því þau að aðalstefnda ber að greiða aðalstefnanda 19.880.133 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 66.161.386 krónum að liðnum mánuði frá því að aðalstefnandi krafði aðalstefnda um greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr. sömu laga, eða frá 4. júní 2009 til 29. júlí s.á., en frá þeim degi af 19.880.133 krónum til greiðsludags.

Rétt þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála að aðalstefndi greiði aðalstefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 2.000.000 króna.

Málið dæmir Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum dr. Ragnari Ingimarssyni og Vífli Oddssyni byggingarverkfræðingum.

#### D ó m s o r ð:

Aðalstefnda, Þyrping hf., skal greiða aðalstefnanda, Borgarplasti hf., 19.880.133 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu af 66.161.386 krónum frá 4. júní 2009 til 29. júlí s.á., en frá þeim

degi af 19.880.133 krónum til greiðsludags.

Aðalstefndi greiði aðalstefnanda 2.000.000 króna í málskostnað.

Sigríður Ingvarsdóttir

Ragnar Ingimarsson

Vífill Oddsson

---

[1] Hönnunarkostnaður miðist við samning málsaðila. Samkvæmt c lið 1. gr. sameiginlegrar yfirlýsingar málsaðila skal 1/3 hönnunar- og umsjónarkostnaðar teljast vera vegna 5. liðarins. Heildar hönnunar- og umsjónarkostnaður verksins hafi numið 61.853.017 krónum. Þriðjungur þess sé 20.617.672 krónur. Samkvæmt því teljist hlutfall hönnunar- og umsjónarkostnaðar vegna 5. liðar vera 11,5% ( $20.617.672 / 179.512.376 = 11,5\%$ ) og sé krafan miðuð við það hlutfall ( $45.776.119 \times 0,115 = 5.264.254$  krónur).