

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 28. apríl 2020

Mál nr. E-4342/2018:

Dynkur ehf.

(Bjarki Þór Sveinsson lögmaður)

gegn

Bjarka Gylfasyni og Guðrúnu Ástu Ólafsdóttur

(Þorsteinn Einarsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 9. mars 2020, var höfðað 13. desember 2018 af hálfu félagsins Dynks ehf. [...] á hendur Bjarka Gylfasyni og Guðrúnu Ástu Ólafsdóttur, báðum til heimilis að Y, til greiðslu skuldar auk málskostnaðar. Fyrirsvarsmáður stefnanda er Ragnar Haraldsson [...].

Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert að greiða honum 10.020.134 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.556.000 krónum frá 29. júlí 2018 til 7. september s.á. en frá þeim degi af 10.020.134 krónum til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt mati dómsins.

Stefndu krefjast þess aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefjast stefndu þess að krafa stefnanda verði lækkuð verulega. Í báðum tilvikum krefjast þau þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi lögmanns þeirra.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Mál þetta er höfðað til innheimtu reikninga sem stefnandi gerði stefndu vegna verks sem hann vann við uppsteypu á húsi stefndu við Y. Stefndu hafna greiðsluskyldu, aðallega á þeim forsendum að samið hafi verið um mun lægra verð fyrir verkið, en auk þess eigi metnir gallar á verkinu að koma til frádráttar kröfum stefnanda. Þá telur stefnda Guðrún Ásta að hún eigi ekki að eiga aðild að málinu. Ítrekaðar tilraunir til sáttu báru ekki árangur.

Lóð stefndu Y og lóðin X munu hafa verið skipulagðar fyrir eitt parhús og keyptu félagar stefndu, Júlíus Gunnar Sveinsson og Heidiros Tinna Hannesdóttir, lóð X. Létu þau ásamt stefndu teikna parhús til að reisa á lóðunum þar sem hvort hús um sig er spegilmynd af hinu og er hvor íbúð rúmlega 330 fermetrar. Samkvæmt málavaxtalýsingum aðila og gögnum málsins var aðdragandi þess að stefnandi vann verk við uppsteypu á húsi stefndu sá að stefndi Bjarki Gylfason leitaði til Ragnars Haraldssonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, og sendi honum teikningar af útliti og grunnmyndum þriggja hæða parhússins með tölvupósti þann 3. júní 2017. Stefndi Bjarki bað Ragnar að kíkja á þetta og heyra svo í sér. Með tölvupósti Ragnars til stefnda Bjarka 19. júní 2017 fylgdi skjal sem bar yfirskriftina: „X&Y Kostnaðaráætlun - uppsteypa“. Í skjalinu eru feitletuð tiltekin einingarverð, tiltekinn er fjöldi fermetra í mótavinnu, rúmmetrar í steypuvinnu og kílófjöldi járna, og feitlettraðar samtölur með virðisaukaskatti, skipt þannig að ætluð mótavinna sé 17.665.000 krónur, en steypa og járn 13.414.150 krónur, samtals 31.079.150 krónur. Í skjalinu er nánar gerð grein fyrir því við hvað sé miðað og hvað sé innifalið. Um magntöku á járn segir að það verði magntekið eftir sölunótum og skuli talið á staðnum og um verð á steypu er gerður fyrirvari um hækkun á einingarverði eftir brotapolslökkum. Í tölvupósti Ragnars sagði: „Sæll Bjarki. Hér eru loks verð í húsið hjá þér. Magntaka er ekki nákvæm. Þú bara skoðar þetta og ég heyr frá þér síðar.“

Stefndu ákváðu ásamt félagu sínum Júlíusi Gunnari að fá stefnanda til verksins. Stefndi Bjarki mun hafa rætt við fyrirsvarsmann stefnanda í síma um þetta leyti að stefndu Guðrúnu Ástu áheyrandi. Telja þau að hann hafi þá staðfest að heildarverðið gildi fyrir bæði húsin, samtals. Óumdeilt er að verkfundur var haldinn á verkfræðistofu, starfsstöð stefnda Bjarka, 17. október 2017 og kom fyrirsvarsmaður stefnanda til fundarins með fyrrgreinda kostnaðaráætlun. Þar mun hafa verið rætt um tilhögun framkvæmda en þar voru einnig mættir tveir hönnuðir parhússins, hönnuður pípulagna, burðarþolshönnuður og byggingarstjóri, auk fyrrnefnds Júlíusar Gunnars og stefnda Bjarka, en hann er jafnframt rafvirkjameistari beggja húsanna. Stefndu kveða verkið hafa hafist í nóvember 2017, en framkvæmdir við uppsteypu í mars 2018 og hafi margir verkfundir verið haldnir meðan á verkinu stóð. Þann 19. apríl 2018 mældu Ragnar og stefndi Bjarki ásamt Júlíusi í sameiningu sökklá húsanna með tilliti til magntöku á steypu. Í framhaldi af því sendi stefnandi þeim stefnda Bjarka og Júlíusi tölvupóst 23. apríl 2018, en þar segir: „Sælir drengir. Hér er VST1 ... farið yfir þetta og skoðið.“ Með fylgdi skjal merkt „Vst 1 sökklar X&Y“ og þar er að finna niðurstöðu stefnanda um verkstöðu á grundvelli mælinganna og verð samkvæmt einingarverðum, samtals 3.700.750 krónur fyrir hvort hús um sig. Stefndu greiddu þessa fjárhæð 2. maí 2018 samkvæmt tveimur reikningum sem stefnandi gaf út 25. apríl s.á. til stefnda Bjarka. Þá greiddu stefndu þann 28. júní s.á. tvo reikninga sem stefnandi gaf út til stefnda Bjarka

19. júní s.á. vegna verkstöðu 2, veggir, kjallari og botnplata, samtals 6.579.000 krónur. Samtals hafa stefndu því greitt stefnanda 10.279.750 krónur.

Þann 26. júlí 2018 gaf stefnandi út tvo reikninga til stefnda Bjarka, samtals að fjárhæð 3.556.000 krónur, vegna verkstöðu 3, „plata y kjallara“. Um þetta leyti hafði verðlagning verksins komið til tals í samtölum milli stefnda Bjarka, Júlíusar og Ragnars og í ljós komið að verkkaupar höfðu annan skilning á forsendum hennar en verksali. Af þessu tilefni var boðað til fundar aðila með byggingarstjóra í vinnuskúr við lóðirnar 27. júlí 2018. Á þeim fundi mun fyrirvarsmáður stefnanda hafa lagt fram skjal um verkstöðu 4, vegg, þar sem kostnaður á hvort hús var að fjárhæð 5.716.500 krónur. Á fundinum kom fram að stefndu hefðu skilið kostnaðaráætlun stefnanda svo að verkið við bæði húsin myndi alls kosta um 31 milljón króna eða 15,5 milljónir fyrir hvora eign um sig, en fyrirvarsmáður stefnanda hefði miðað við að sömu einingarverð giltu fyrir bæði húsin, og áætlaðar samtölur ættu við um uppsteypu hvors húss um sig. Um þetta snýst ágreiningur aðila málsins í meginatriðum.

Þann 6. ágúst 2018 sendi fyrirvarsmáður stefnanda stefnda Bjarka og Júlíusi Gunnari í tölvupósti tilboð um 20% afslátt af efnisliðum ef greitt yrði fyrir verkstöður 3 og 4 fyrir 13. ágúst s.á. og að miðað væri við að magntökur væru í samræmi við skilmála í kostnaðaráætlun frá 19. júní 2017. Eftir atvikum væri hægt að semja um nákvæma útfærslu á áframhaldandi framkvæmdum og tilhögun á greiðslu á afslætti af verkstöðum 1 og 2. Annar fundur mun hafa verið haldinn með aðilum 13. ágúst 2018 þar sem fyrirvarsmanni stefnanda hafi verið tjáð að eina tilboð verkkaupa til lausnar á málinu væri það að stefnandi kláraði bæði húsin fyrir 31.079.150 krónur, hugsanlega að viðbættri einni og hálfri milljón króna. Stefnandi kveðst ekki hafa getað fallist á það og gaf hann þann 4. september s.á. út reikninga vegna fyrrnefndrar verkstöðu 4 og vegna verkstöðu 5, plötu yfir 1. hæð, 565.000 krónur á hvort hús. Auk þess gaf hann sama dag út reikninga vegna tímavinnu, 63.488 krónur á hvort hús, og reikninga fyrir byggingarvörum og leigu á rafmagnsinntaksgámi, 118.646 krónur á hvort hús. Þessir reikningar, og fyrrnefndir reikningar vegna verkstöðu 3 og 4, eru ógreiddir og er mál þetta höfðað til innheimtu þeirra, samtals að höfuðstól 10.020.134 krónur.

Eftir fund aðila 27. júlí 2018 mun stefnandi ekki hafa unnið frekar að verkinu fyrir stefndu og í framhaldi af verkstöðufundi og úttekt fóru fram formleg meistaraskipti á eigninni 27. september s.á. Stefnandi mun hafa haft áform um að lagfæra ágalla sem bent hafði verið á á verkinu, en aðila greinir á um ástæður þess að hann fékk ekki komið að úrbótum. Í sérstöku matsmáli dómkvaddi dómari þessa máls 22. mars 2019 matsmanninn Hjalta Sigmundsson, húsasmíðameistara og byggingatæknifræðing, að beiðni stefndu og eigenda X, til þess að meta umfang ágalla á verki stefnanda við uppsteypu parhússins og kostnað við úrbætur. Í niðurstöðum matsgerðar hans, dags. 10.

maí 2019, er kostnaður við úrbætur ágalla á verki við eign stefndu að Y metinn á 671.000 krónur með virðisaukaskatti.

Sami matsmaður var við meðferð þessa máls dómkvaddur að beiðni stefnanda 22. mars 2019. Skyldi hann einkum meta hvert væri sanngjarnt endurgjald, miðað við vinnu og efni, fyrir hvort hús um sig og parhúsið í heild, annars vegar fyrir þá verkframkvæmd sem innt var af hendi og hins vegar fyrir fullkláraða framkvæmd, og hvort einingarverð hefði verið sanngjarnt og eðlilegt. Í niðurstöðum matsgerðar hans, dags. 10. maí 2019, kemur fram að eðlilegt endurgjald fyrir unnið verk stefnanda við eign stefndu sé 18.061.000 krónur. Sanngjarnt endurgjald fyrir unnið verk við bæði húsin er metið samtals á 36.310.000 krónur og sanngjarn og eðlilegur kostnaður við fullkláraða framkvæmd beggja húsa er metinn á 71.792.000 krónur. Í öllum tilvikum að meðtöldum virðisaukaskatti. Þá telur matsmaður að einingarverð í kostnaðaráætlun stefnanda séu eðlileg miðað við það verk sem unnið var og miðað við umfang þess.

Aðalmeðferð málsins fór fram samhliða aðalmeðferð í máli nr. E-4341/2018, sem stefnandi höfðaði á hendur fyrrum eigendum að X til innheimtu reikninga. Fyrir dómi gáfu skýrslur fyrirsvarsmaður stefnanda og bæði stefndu ásamt báðum fyrrum eigendum X. Vitni báru þar Einar Matthíasson byggingarstjóri og Hjalti Sigmundsson matsmaður og í síma þeir Guðmundur Bragason, lagnahönnuður á VSB, og Sverrir Kristfinnsson, söluráðgjafi hjá IDEX ehf.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveður málið snúast um innheimtu á verklaunum samkvæmt samkomulagi. Hann hafi reikningsfært sína vinnu en stefndu hafi neitað að greiða. Um sé að ræða innheimtu á útgefnum reikningum fyrir raunverulega vinnu.

Ágreiningur aðila virðist fyrst og fremst vera um það hvort komist hafi á samningur um uppsteypu húsa á grundvelli einingarverða eða hvort samið hafi verið um eina fasta tölu fyrir uppsteypu tveggja húsa. Í tölvupósti stefnanda til stefnda Bjarka Gylfasonar þann 19. júní 2017 segi: *Hér eru loksins verð í húsið hjá þér.* Tilgreint hafi verið að magntaka væri ekki nákvæm og því augljóst að einingarverð giltu en ekki samtala kostnaðaráætlunar. Þá hafi ekki verið búið að leggja inn teikningar til byggingarfulltrúa og húsið verið á frumhönnunarstigi. Því hafi öllum mátt vera ljóst að kostnaðaráætlun stefnanda um húsin hafi miðast við einingarverð og að magntölur gætu breyst. Gróflega áætlaðar magntölur út frá arkitektateikningunum hafi miðast við aðra eignina til að gefa stefndu hugmynd um hvað þau þyrftu að greiða fyrir uppsteypu á húsi sínu. Þetta hafi fyrirsvarsmaður stefnanda talið að stefndu og húseigendur að X væru fyllilega upplýstir um. Fyrirsvarsmanni stefnanda hafi verið kunnugt um að stefndi Bjarki Gylfason væri rafmagnsiðnfræðingur og að hönnun rafkerfa væri sérsvið hans. Þá hafi stefnanda verið kunnugt um að stefndi Bjarki starfaði hjá VSB verkfræðistofu, sem

leggi áherslu á verklegar framkvæmdir á mannvirkjum, auk þess sem hann hefði tekið að sér hlutverk rafvirkjameistara beggja húsanna og hefði því starfað sem sérfræðingur við byggingu þeirra. Því hafi stefnandi talið hann vel læsan á magntölur og tilboð og geti stefndi Bjarki ekki borið fyrir sig þekkingarleysi á þessu sviði. Hann hafi verið aðaltengiliður stefnanda við húsið að Y og framan af við húsið að X, enda hafi kostnaðaráætlun verið send honum einum. Stefndu geti ekki haldið því fram að stefndi Bjarki þekki lítið til magntöku og uppsteypu húsa, en allt iðn- og sérstaklega tæknimenntað fólk hér á landi eigi að vera læst á magntökur og kostnaðaráætlanir. Fyrir sérfræðinga eins og stefnda Bjarka hefði því átt að vera augljóst að samtala kostnaðaráætlunar ætti einungis við um aðra eignina, þ.e. miðaðist við einingarverð, en ekki fast tilboð í byggingu tveggja húsa. Það megi t.d. sjá á því að flatarmál plötusteypu samræmist fermetratölu eins húss en ekki tveggja. Í stimplaðri skráningartöflu segi að birt flatarmál hússins að Y sé alls 330,2 fermetrar og séu svalir þar ekki meðtaldar. Kostnaðaráætlun stefnanda taki einungis til 360,0 fermetra og því sé augljóst að hún eigi einungis við um annað húsið en ekki bæði. Flatarmál húsanna megi sjá í frumdrögum stefnanda að verkinu, tölvuteikningum frá 19. apríl 2017, en samkvæmt þeim sé ljóst að kostnaðaráætlunin geti einungis tekið til annars hússins en ekki beggja.

Verkstöðureikningar hafi verið samkvæmt uppmælingu og einingarverðum samkvæmt kostnaðaráætlun. Stefndi Bjarki Gylfason og Júlíus Gunnar Sveinsson, eigandi að X, hafi tekið þátt í uppmælingu á fyrstu verkstöðunni, þar sem einingarverð fyrir hvern fer- og rúmmetra séu feitletruð. Augljóst sé við lestur verkstöðunnar, sem stefndi Bjarki hafi tekið þátt í að gera, að stefndu og eigendur X hafi verið fullkomlega meðvituð um að einingarverð kostnaðaráætlunar væri kostnaðargrunnur verksins. Þar sem þeir stefndi Bjarki og Júlíus Gunnar hafi verið viðstaddir uppmælingu sé ómögulegt fyrir þá að byggja á því að verðið hafi orðið mun hærra en upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Stefndu og eigendum X hafi verið veitt færi á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við stefnanda strax í upphafi og aftur þann 23. apríl 2018 þegar stefnandi hafi sent stefnda Bjarka og Júlíusi Gunnari fyrsta verkstöðureikninginn með tölvupósti. Þar hafi þeir verið hvattir til að koma fram athugasemdum við verkstöðuna, sbr. orðalagið „*farið yfir þetta og skoðið*“, en stefnanda hafi engar athugasemdir borist. Stefndu og eigendum að X hafi því verið veitt tvö tækifæri til að gera athugasemdir við verðlagninguna á fyrsta verkstöðureikningnum, en það hafi þau ekki gert. Því sé eðlilegt að stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir því að þau vissu að kostnaðaráætlunin ætti við um hvora eign fyrir sig, en ekki báðar. Greiðsla á reikningi á grundvelli uppmælingar staðfesti jafnframt að samkomulag hafi komist á með aðilum á grundvelli einingarverða.

Þegar seljandi þjónustu geri kostnaðaráætlun sem kaupandi samþykki gildi sú regla að verðið megi ekki fara verulega fram úr þeirri áætlun, sbr. 29. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Þetta ákvæði eigi ekki við í þessu tilviki þar sem stefnandi hafi ávallt

fylgt upphaflegri kostnaðaráætlun. Stefnandi krefjist greiðslu fyrir þá vinnu sem hann hafði þegar innt af hendi fyrir stefndu áður en aðilar urðu ásáttir um lúkningu verksamningsins. Ófrávíkjanleg krafa stefndu hafi þá verið sú að stefnandi kláraði fyrir þau verksamning með 50% afslætti, þ.e. 15,5 milljónir fyrir hvort hús um sig. Slík tilboð yrðu aldrei talin raunhæf fyrir stefnanda. Hann geti ekki fallist á að stefndu og nágrennar þeirra greiði alls 31 milljón króna fyrir báðar eignirnar, enda myndu þau hagnast verulega af slíkum samningi á kostnað stefnanda og fá steypu á helmingi lægra verði en nokkur verktaki geti boðið. Á verkstöðureikningum stefnanda komi fram að verð hans fyrir hvern rúmmetra af steypu sé 37.000 krónur, en í gjaldskrá Steypustöðvarinnar og BM Vallár sé rúmmetraverð fyrir steypu á bilinu 32.894 til 40.408 krónur. Með vísan til meginreglunnar um skuldbindingargildi samninga beri stefndu að greiða stefnanda þá ógreiddu reikninga sem hann hafi sent þeim.

Skuldastaða stefndu við stefnanda nemi nú 10.020.134 krónum vegna þegar unninna verka við Y, auk dráttarvaxta, vegna þessara reikninga.

Verkstaða 3 – 3.556.000 krónur

Tveir reikningar hafi verið gefnir út á stefnda Bjarka Gylfason 26. júlí 2018, með gjalddaga 29. júlí s.á. Vinnureikningur samtals 1.872.150 krónur, sem sundurliðist þannig að fjárhæð með virðisaukaskatti vegna mótavinnu plötu sé 1.023.750 krónur, steypuvinna 155.400 krónur og járnvinna 693.000 krónur. Efnisreikningur, samtals 1.683.850 krónur, sem sundurliðist þannig að fjárhæð með virðisaukaskatti vegna mótaleigu veggja sé 341.250 krónur, steypa–efni 880.600 krónur og kambstál–efni 462.000 krónur. Hvorugur þessara reikninga hafi verið greiddur og því nemi krafa stefnanda á hendur stefndu vegna verkstöðureiknings 3 alls 3.556.000 krónum með virðisaukaskatti. Á verkstöðunni tilgreini stefnandi nákvæmlega hvernig verðið sé reiknað og feitletri einingarverðin sem notuð séu til útreiknings á kröfunni.

Verkstaða 4 – 5.716.500 krónur

Þann 4. september 2018 hafi stefnandi sent tvo reikninga á stefnda Bjarka vegna verkstöðu 4, einn vinnureikning og einn efnisreikning. Á verkstöðunni tilgreini stefnandi nákvæmlega hvernig verðið sé reiknað og feitletri einingarverðin sem notuð séu til útreiknings á kröfunni. Vinnureikningurinn, 3.570.225 krónur, sundurliðist þannig að fjárhæð með virðisaukaskatti vegna mótavinnu veggja sé 2.741.250 krónur, steypuvinna 135.975 krónur og járnvinna 693.000 krónur. Efnisreikningurinn sé 2.146.275 krónur með virðisaukaskatti og sundurliðist þannig að fjárhæð vegna mótaleigu veggja sé 913.750 krónur, steypa–efni 770.525 krónur og kambstál–efni 462.000 krónur. Gjalddagi beggja reikninganna hafi verið 7. september 2018 en hvorugur þeirra hafi verið greiddur. Krafa stefnanda á hendur stefndu nemi því alls 5.716.500 krónum með virðisaukaskatti vegna verkstöðureiknings 4.

Verkstaða 5 – 565.500 krónur

Þann 4. september 2018 hafi stefnandi sent tvo reikninga á stefnda Bjarka vegna verkstöðu 5, einn vinnureikning og einn efnisreikning. Líkt og á verkstöðum 3 og 4 tilgreini stefnandi nákvæmlega hvernig verðið sé reiknað og feitletri einingarverðin sem notuð séu til útreiknings á kröfunni. Vinnureikningurinn, að fjárhæð 424.125 krónur með virðisaukaskatti, sé fyrir mótavinnu–plötu. Efnisreikningurinn sé fyrir mótaleigu–plötu að fjárhæð 141.375 krónur með virðisaukaskatti. Gjalddagi beggja reikninganna hafi verið 7. september 2018 en stefndu hafi hvorugan þeirra greitt. Því nemi krafa stefnanda á hendur þeim alls 565.500 krónum með virðisaukaskatti vegna verkstöðureiknings 5.

Aðrar kröfur – 182.134 krónur

Þann 4. september 2018 hafi stefnandi sent tvo reikninga á stefnda Bjarka vegna annars kostnaðar við framkvæmdirnar að Y, einn vinnureikning og einn efnisreikning. Vinnureikningur að fjárhæð 63.488 krónur taki til tímavinnu við framkvæmdir að Y og palla utan á hús. Efnisreikningur, 118.646 krónur, sé vegna byggingarvara og leigu á rafmagnsinntaksgámi og fylgi sundurliðun á þeim byggingarvörum sem reikningurinn taki til. Gjalddagi beggja reikninga hafi verið 7. september 2018 en hvorugur þeirra hafi verið greiddur. Krafa stefnanda nemi því alls 182.134 krónum með virðisaukaskatti vegna tímavinnu, byggingarvara og leigu á rafmagnsinntaksgámi.

Alls nemi kröfur stefnanda á hendur stefndu því 10.020.134 krónum með virðisaukaskatti. Þær megi allar rekja til þeirrar vinnu sem stefnandi hafi unnið í þeirra þágu að Y áður en til vinnustöðvunar hafi komið. Stefnandi hafi sent stefndu sundurliðaða reikninga fyrir hverri verkstöðu svo að þau gætu séð með hvaða hætti heildarverðið væri reiknað út.

Samkvæmt 2. mgr. 34. gr. þjónustukaupalaga nr. 42/2000 beri neytanda ekki skylda til að greiða fyrir þjónustu fyrr en hann hafi fengið sundurliðaðan reikning fyrir hinni seldu þjónustu. Stefnandi hafi sent stefndu alls sex sundurliðaða reikninga vegna framkvæmdanna en einungis tveir þeirra hafi verið greiddir. Þrátt fyrir ágreining aðila um fjárhæð reikninganna falli greiðsluskylda stefndu ekki niður og eigi stefnandi því fullan rétt á því að krefjast greiðslu þeirra. Auk þess hafi stefndi Bjarki tekið þátt í uppmælingu á verkstöðu 1, þannig að hann hefði strax getað séð hvernig útreikningar á henni færu fram.

Stefnandi byggji kröfur sínar á almennum reglum kröfuréttar og samningaréttar. Málskostnaðarkrafa stefnanda eigi sér stoð í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og um varnarþing vísist til 33. gr. sömu laga. Dráttarvaxtakrafa stefnanda byggist á III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna. Þá sé byggt á meginreglu íslensks réttar um að kröfuhafi eigi rétt á því að fá efndir kröfu sinnar í samræmi við aðalefni samnings.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu mótmæla málatilbúnaði stefnanda í heild sinni og telja sig ekki standa í skuld við stefnanda vegna verks að Y. Stefnda, Guðrún Ásta, byggi í fyrsta lagi kröfu sína um sýknu á því að hún sé rangur aðili að málinu og beri því þegar af þeirri ástæðu að sýkna hana af öllum kröfum stefnanda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnandi hafi samið við stefnda Bjarka um uppsteypu Y og hafi hann ítrekað staðfest samningssamband þeirra, m.a. með útgáfu reikninga á hendur Bjarka og byggi kröfu sína á þeim reikningum. Hann hafi aldrei krafið stefndu Guðrúnu Ástu um greiðslu fyrr en í stefnu. Kröfum hans sé ekki beint að stefndu sameiginlega og þær séu því um greiðsluskyldu *pro rata*.

Stefnandi hafi gert stefndu og eigendum X tilboð þann 19. júní 2017 í uppsteypu alls parhússins við X&Y fyrir 31.079.150 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Þar segi orðrétt: „X&Y Kostnaðaráætlun - uppsteypa“. Tilboðið hafi verið skýrt um uppsteypu hússins við Y fyrir 15.539.575 krónur, en ekki fyrir 31.079.150 krónur eins og stefnandi byggi á. Stefnandi sé bundinn af því tilboði og beri allan halla af því teljist tilboð hans hafa verið óskýrt að einhverju leyti. Tilboðið hafi verið gert á grundvelli teikninga af parhúsinu í heild, sem húseigendur hafi sent stefnanda. Ekki hafi verið gerðar teljandi breytingar á teikningum eftir tilboðsgerð sem gætu hafa haft teljanleg áhrif á magntöku. Teikningar hafi við tilboðsgerð verið tilbúnar hvað verk stefnanda varðaði og því sé mótmælt að húsið hafi verið á frumhönnunarstigi. Tilboðið hafi einungis tekið til grunns og uppsteypu en ekki til annarra atriða, á borð við klæðningu, einangrun, uppsetningu glugga, lagnavinnu o.fl. Það sé gert í X&Y, en ekki aðeins í hlut stefndu að Y og ekki aðeins í hlut X. Hvergi sé á það minnst að tilboðið taki aðeins til helmings parhússins. Stefndu hafi því réttilega staðið í þeirri góðu trú við samþykki að hlutur þeirra væri helmingur af heildarkostnaði við uppsteypu X&Y. Stefnandi hafi ítrekað staðfest efni samningsins, þ.e. að verkið kostaði rúmar 15 milljónir króna, m.a. á verkfundum, í samtölum við stefndu og við eigendur X og í samskiptum við byggingarstjóra. Samningar hafi tekist milli aðila á grundvelli þessa tilboðs. Samið hafi verið um fast verð fyrir verkið, en það sé rangt að einingarverð samkvæmt tilboði skyldu gilda og að verð fyrir verkið tæki mið af mælingu síðar. Stefnandi hafi farið frá verkinu eigi síðar en 28. júlí 2018 og hafi stefndu greitt honum að fullu fyrir það verk sem hann hafi unnið samkvæmt samningi.

Stefnandi hafi ekki upplýst fyrr en 26. júlí 2018 að hann teldi að samningurinn fæli í sér skuldbindingu stefndu um að greiða rúma 31 milljón, en ekki rúmar 15 milljónir. Hann hafi sýnt af sér mikið tómlæti með því að nefna það ekki einu orði frá því í júní 2017 og þar til í lok júlí 2018 að samningurinn væri um annað en skýrlega megi lesa úr tilboði hans. Á verkfundi þann 27. júlí 2018 hafi fyrirvarsmaður stefnanda beðið stefndu og eigendur X afsökunar á óskýrleika tilboðs síns og á því að hafa gefið þeim

misvísandi og rangar upplýsingar um efni þess. Hann hafi því á þeim fundi staðfest að tilboð hans hefði mátt skilja með þeim hætti sem stefndu geri. Byggingarstjóri, sem verið hafi í miklum og reglulegum samskiptum við stefnanda, hafi staðfest að samningur hafi verið þess efnis sem stefndu fullyrði. Það sé rangt að tilboð stefnanda sé um að steypa upp helming parhússins og að hann hafi gert tvo samninga um uppsteypu X&Y, annars vegar við stefndu og hins vegar við eigendur X. Hið rétta sé að gerður hafi verið einn samningur um verkið. Sú málsástæða stefnanda að tilboðið sé aðeins um annað parhúsið sé í ósamræmi við tilboðið og jafnframt órökrétt. Aldrei verði aðeins steypur upp helmingur parhúss, sem sé í eðli sínu eitt hús, fjöleignarhús, og veggir er skilji að húshlutana séu hluti hvors húss um sig. Stefnandi hafi þegar eftir samþykki tilboðs hafið vinnu við bæði húsin eins og samningurinn gildi um allt parhúsið, án samningsgerðar eða samskipta við eigendur X. Hann hafi fyrst 13 mánuðum síðar freistað þess að hækka samningsverð um 100%, víkja frá efni samningsins og brjóta gegn hagsmunum stefndu, sem séu neytendur, þeim í óhag. Óumdeilt sé að samningurinn byggist á tilboði, kostnaðaráætlun, sbr. 29. gr. laga um þjónustukaup. Stefnandi hafi við gerð samnings gróflega og í fjölmörgum atriðum vanrækt skyldur sínar sem þjónustuveitandi samkvæmt lögum um þjónustukaup hvað varðar skýrleika tilboðs og síðar með því að vanrækja tilkynningar- og upplýsingaskyldur sínar gagnvart stefndu.

Stefndu og aðrir húsbyggjendur við X&Y séu ungt fólk sem freisti þess að koma sér fyrsta þaki yfir höfuðið, en stefnandi sé verktakafyrirtæki og kynni sig sem sérfræðing á sviði verktöku, svo sem við uppsteypu húsa. Stefndu hafi enga þekkingu og reynslu af því verki sem stefnandi hafi tekið að sér að vinna, gerð grunns og uppsteypu húss, og hafi alfarið treyst á sérfræðiþekkingu hans við samningsgerð. Hann hefði mátt gera sér grein fyrir því við samningsgerð að líklegt væri að stefndu teldu tilboð hans taka til alls hússins og honum hefði borið að upplýsa stefndu með skýrum hætti ef tilboð hans hefði í raun einungis átt að taka til helmings þess verks sem óskað hafði verið tilboðs í. Þá kröfu megi gera til sérfræðingsins stefnanda í samskiptum við ungt fólk sem hafi enga sérfræðiþekkingu haft í byggingu húsa; sú aðstaða aðila hafi mikla þýðingu. Leggja skuli lög um þjónustukaup nr. 42/2000 til grundvallar; frá þeim lögum megi ekki víkja með samningum neytendum í óhag, sbr. 3. gr. laganna.

Stefndu hafi ekki getað rýnt í fjölda eininga í tilboði stefnanda við móttöku þess þar sem þau séu ekki sérfræðingar í byggingu húsa og magntöku verka og kunni ekki að lesa teikningar og mæla magn út frá teikningum. Það sem skipti stefndu öllu máli hafi verið sú fjárhæð sem stefnandi hafi boðist til að vinna verkið fyrir. Fjöldi fermetra og rúmmetra eða þyngd í tilboði hafi ekki haft þýðingu í þeirra huga enda hafi þau verið þess fullviss að stefnandi, sem vit hefði á magntöku, hefði skoðað teikningar hússins. Stefndu hafi mátt treysta því að sérfræðingar stefnanda kynnu til verka. Fyrirsvarsmáður stefnanda hafi sérstaklega upplýst við samningsgerð að líta bæri til tilboðsfjárhæðar en

ekki til einingarverðs og þyngdar efnis eða fjölda fermetra og rúmmetra í tilboði. Það hafi ráðið ákvörðun stefndu um að semja við stefnanda að hann hafi boðist til að steypa upp Y fyrir rúmar 15 milljónir króna. Eftir að ágreiningur hafi komið upp í lok júlí 2018 hafi stefndu fengið aðstoð sérfræðinga við mælingar og magntöku, stefndu skilji ekki útreikninga í tilboðinu, en magntaka sérfræðings á þeirra vegum hafi tekið um hálfan vinnudag. Það sé til marks um það hve flókin magntaka sé og staðfesti að það hafi ekki verið á færi stefndu að yfirfara tölur í tilboði stefnanda. Sérfræðingar hafi staðreynt verulega ágalla á sundurliðun í tilboði stefnanda. Fjöldi eininga í tilboði hans taki að hluta til uppsteypu parhússins í heild, en einnig að hluta til uppsteypu minni- eða meirihluta þess. Stefnandi hafi gert tilboð um fast verð í allt verkið og skyldi járn aðeins magntekið eftir á, en ekki t.d. steypa, eins og fram komi í tilboði. Þar sem fjallað sé um uppslátt séu plötur sagðar 360 fermetrar, en samanlagt flatarmál milliplatna alls hússins sé 364,4 fermetrar. Stefnu hafi því með réttu mátt líta svo á að tilboðið væri um allt húsið. Stefnu hafi verið ómögulegt að greina hve marga rúmmetra af steypu þyrfti í vegg hússins eða í plötur o.fl. Það sé ekki á færi leikmanna að meta og það sama gildi um alla aðra þætti í tilboði stefnanda.

Það sé beinlínis rangt að stefndi Bjarki sé sérfræðingur á sviði húsbygginga. Hann sé menntaður rafmagnsiðnfræðingur og hafi hafið störf hjá VSB verkfræðistofu tveimur dögum áður en húsbyggjendur hafi óskað tilboðs stefnanda í verkið. Hann hafi áður starfað sem rafvirki og búi ekki yfir þekkingu á byggingu húsa, svo sem um uppsteypu þeirra. Hann hafi enga reynslu né menntun á sviði magntöku við uppsteypu eða lestri byggingarteikninga vegna uppsteypu, en kunni hins vegar að lesa rafmagnsteikningar. Aðferðir við magntöku á öðrum sviðum séu honum ókunnar eins og öðrum þjónustukaupum, sem búi yfir lágmarks stærðfræðiþekkingu. Enga þýðingu hafi í málinu að hann hafi starfað hjá verkfræðistofu við tilboðsgerð, enda þótt þar kunni að starfa sérfræðingar á sviði mannvirkjagerðar. Sérfræðiþekking þeirra jafngildi ekki sérfræðiþekkingu stefnda Bjarka. Stefnandi hafi verið sérfræðingurinn í mannvirkjagerð og beri ábyrgð samkvæmt því. Vísað sé á bug staðhæfingum stefnanda um að „augljóst“ hafi verið að sundurliðun í tilboði tæki aðeins til annars hluta hússins. Horfa beri til aðstæðna aðila og þess að skýrt komi fram í tilboði að um kostnaðaráætlun sé að ræða um X&Y. Um þetta sé vísað til 36. gr. a., 36. gr. b. og 36. gr. c. í lögum nr. 7/1936 um samninga, umboð og ógilda löggerninga.

Við skýringu á efni samnings aðila skuli taka mið af ákvæðum laga nr. 7/1936 enda sé samningurinn í túlkun stefnanda bersýnilega ósanngjarn og óheiðarlegt af hans hálfu að bera hann fyrir sig. Byggist krafa um sýknu á ákvæðum 32. gr., 33., gr., 36. gr. og 36. gr. a–d í lögnum. Verði talið að samið hafi verið við stefnanda um að vinna verkið fyrir 31 milljón króna væri samningurinn annars efnis en stefndu ætluðust til og hann sé því óskuldbindandi fyrir þau samkvæmt 32. gr. laga nr. 7/1936. Stefnandi hafi

vitað eða mátt vita hvers efnis stefndu teldu samninginn vera. Óheiðarlegt sé af stefnanda að bera fyrir sig samninginn í ljósi þess og vitneskju hans um atvik, sbr. 33. gr. laga nr. 7/1936. Þá beri að víkja samningnum til hliðar, a.m.k. hvað verð varðar, enda ósanngjarnt í meira lagi og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu stefnanda að bera slíkan samning fyrir sig, sérstaklega vegna mismunandi aðstöðu aðila, atvika við gerð samningsins, svo sem efnis tilboðs, og atvika síðar, svo sem samskipta stefnanda við stefndu og byggingarstjóra verksins. Samningar við neytendur skuli samkvæmt 36. gr. b í lögum nr. 7/1936 vera á skýru og skiljanlegu máli og komi upp vafi um merkingu samnings skuli túlka samninginn neytanda í hag, sbr. einnig 36. gr. c og d í lögnum.

Stefnandi hafi sýnt af sér vítaverða háttsemi með því að vanrækja upplýsinga- og tilkynningarskyldu samkvæmt ákvæðum laga um þjónustukaup. Rík skylda hvíli á þjónustusala við upplýsingagjöf til neytenda, sbr. einkum 4. gr., 6. gr. og 9. gr. laga um þjónustukaup. Misbrestir á háttsemi þjónustusala varðandi upplýsingagjöf um verð, reikningsgerð og þess háttar teljist til galla á seldri þjónustu í skilningi laganna, sbr. t.d. 4. gr., 1. tl., 2. tl., 3. tl., 5. tl. og 6. tl. 1. mgr. 9. gr. Stefnandi hafi brotið gegn meginreglum laganna með vanrækslu og beri ábyrgð á því. Hefði hann upplýst stefndu í upphafi eða síðar um það hvert hann teldi vera efni samningsins hefðu stefndu ekki samið við hann, eða hætt viðskiptum við hann á fyrri stigum, og engin vandamál komið upp. Stefnanda hafi borið að upplýsa stefndu þegar í upphafi um að tilboð hans tæki aðeins til uppsteypu helmings parhússins, hafi það verið ætlun hans, og hafi sú skylda verið sérstaklega rík í ljósi sérfræðiþekkingar hans, þess að teikningar af öllu húsinu hafi verið sendar honum og heitis tilboðsins. Engu breyti um efni samnings aðila þó að í tölvuskeyti stefnanda segi *Hér eru loks verð í húsið hjá þér*. Svar stefnanda við ósk um tilboð í allt húsið hafi verið tilboð hans í X&Y, 31.079.150 krónur, stefndu hafi verið í góðri trú og stefnanda mátt vera það ljóst. Honum hefði borið að upplýsa að hann teldi tilboðið aðeins taka til helmings hússins löngu fyrir lok júlí 2018 og hafi hann sýnt af sér stórkostlegt tómlæti og brotið gegn skyldum sínum samkvæmt 4. gr. og 6. gr. laga um þjónustukaup. Vinna hafi hafist eftir samþykki tilboðsins við báða hluta hússins og það staðfesti að tilboðið hafi verið í allt húsið en ekki í það hálf. Með vanrækslu á tilkynningarskyldu sinni hafi stefnandi fyrirgert rétti til þess að krefjast greiðslu fyrir vinnu eftir þann tíma er honum hafi mátt vera ljós ætlaður misskilningur, sbr. 1. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga um þjónustukaup. Stefnanda hafi þegar í upphafi verið ljóst eða mátt vera ljóst, vegna samskipta hans við stefndu, við eigendur X og við byggingarstjóra að verkinu, að stefndu hefðu staðið í þeirri trú að tilboð hans væri um að vinna verkið fyrir rúmar 15 milljónir króna. Hann viðurkenni að hafa átt samtöl við stefndu á fyrri stigum og að hafa staðfest efni samningsins í þeim samtölum, en beri fyrir sig að hafa verið upptekinn í öðru verki og því ekki gefið réttar upplýsingar. Þau samtöl hafi verið fyrir greiðslu reikninga. Fyrirspurnir stefndu hafi gefið tilefni til að stefnandi upplýsti þegar um ætlaðan skilning

sinn á efni samningsins, en það hafi hann ekki gert. Þar sem stefnandi hafi ekki sinnt leiðbeiningarskyldu og ekki óskað eftir fyrirmælum beri að miða greiðslur fyrir verkið við það að neytandi hafi dregið sig út úr samningnum í upphafi eða snemma í ferlinu, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga um þjónustukaup. Stefnandi hafi þá mátt vera ljóst að unga fólkið hefði ekki haldið framkvæmdum áfram ef verðið hækkaði um 100%. Krafa hans sé bersýnilega ósanngjörn og fái ekki stoð í 7. gr. laga um þjónustukaup eða í ákvæðum VII. kafla laganna.

Stefndu hafi ekki viðurkennt túlkun stefnanda á samningi aðila með greiðslu á tveimur reikningum, þau hafi verið að greiða inn á umsamda fjárhæð, 15 milljónir króna, en ekki verið að samþykkja að verkið skyldi kosta 31 milljón króna. Stefnandi hafi mátt vita að stefndu hefðu engar forsendur haft til að fara yfir magntölur og sé því sérstaklega andmælt að viðurkennt hafi verið að staða verks væri í samræmi við útgefna reikninga á verkstöðufundum, við meistaraskipti eða áður, en sönnunarbyrði um framgang verksins og verkstöður hvíli alfarið á stefnanda en ekki þjónustukaupum. Stefnandi hafi treyst því að samningar stæðu, en stefnandi hafi með þessum reikningum og meðfylgjandi tölvuskeyti látið líta svo út að þau hefðu fallist á að greiða 100% hærra verð en um hafi verið samið. Stefnandi hafi ekki upplýst stefndu með skýrum hætti um að hann teldi að samningur væri um annað en með réttu hafi mátt ætla af lestri tilboðs hans, svo sem honum hafi borið, en ef hann hefði gert það hefðu stefndu vísað honum frá verkinu og fengið annan til að vinna verkið fyrir það verð sem um hafi verið samið við stefnanda. Stefnandi beri ábyrgð á vanrækslu sinni og tómlæti og miklar skyldur hvíli á honum samkvæmt lögum um þjónustukaup, svo sem um tilkynningar o.fl. Vísist sérstaklega til 2. mgr. 6 gr. laganna þar sem segi m.a.: *Hafi seljandi ekki sinnt leiðbeiningarskyldu sinni, ekki óskað eftir fyrirmælum og ætla má að neytandi hefði hætt við samninginn að fengnum upplýsingum skulu greiðslur fyrir verkið miðast við að neytandi hefði dregið sig út úr samningnum á því stigi.* Stefnandi hafi gert reikninga sömu fjárhæðar á hendur eigendum X enda þótt verkstaða væri ekki hin sama og staðfesti það að um hlutareikninga hafi verið að ræða og innborgun inn á fast verð fyrir verkið. Vinna við húshluta X hafi verið komin lengra en við húshluta Y er stefnandi hafi gengið frá verki, hann hafi ekki tekið tillit til þess og sé málatilbúnaður hans því m.a. af þeim sökum vanreifaður. Þá hafi reikningum að baki dómkröfum ætíð verið andmælt sem óljósum og lítt rökstuddum, óháð þeim göllum sem verið hafi á verki, sem aldrei hafi verið skilað samkvæmt 19. gr. laga um þjónustukaup.

Af efni fyrstu reikninga stefnanda megi greina að miðað sé við einn samning um verkið í heild en ekki tvo samninga sem tækju mið af greiðslu samkvæmt síðari tíma magntöku og einingarverði. Í fyrsta lagi vegna þess að með reikningunum hafi verið krafist greiðslu fyrir verkið í heild sinni og kostnaði deilt jafnt á stefndu og á Júlíus og Heiðrós, þrátt fyrir að fyrir lægi að meira efni og vinna hefði farið í byggingu X.

Einingarverð í tilboði séu önnur en í reikningum. Stefnandi hafi kynnt sérstaklega fyrir þjónustukaupum frávik frá tilboðsverði vegna ófyrirsjáanlegra atvika, sem ekki mætti rekja til mistaka stefnanda, með sérstakri mælingu á hæð sökkulsins, að viðstöddum Júlíusi og stefnda Bjarka í samræmi við 1. mgr. 31. gr., sbr. 30. gr. laga um þjónustukaup. Aðilar hafi sammælt um sérstaka viðbótargreiðslu vegna fráviks frá samningi sem leitt hafi af ófyrirséðum atriðum og hafi sú viðbót lotið að sökkli í fasteign Heiðrósar og Júlíusar en ekki í fasteign stefndu. Það, að þjónustukaupar hafi verið sérstaklega fengnir til þess að vera viðstaddir þessar mælingar, staðfesti þann skilning þeirra að upphaflega tilboðið hafi verið um heildarverð í verkið en ekki einingarverð. Þjónustukaupar hafi hvorki verið beðnir að vera viðstaddir mælingar fyrir útgáfu reikninga í annað sinn né síðar. Langur tími hafi liðið á milli útgáfu reikninga. Þegar búið hafi verið að reisa sökkul, kjallara, miðhæð og tvær plötur, auk þess sem vinna við uppslátt þriðju plötunnar hafi verið hafin, hefðu reikningar aðeins verið gefnir út tvisvar. Það sé til marks um að ekki hafi verið samið um einingarverð og magntöku eftir á og beri stefnandi hallann af því tómlæti að gefa ekki út reikninga strax og tilefni var til. Ljóst sé að fjárhæð reikninga miðist við uppsteypu parhússins alls, en ekki hvors hluta þess fyrir sig. Sökkull undir þeim hluta hússins sem sé á lóðinni við X hafi verið hærrí og kostnaður því meiri við gerð þess hluta sökkulsins og meiri vinna hefði einnig verið innt af hendi við þann hluta hússins við útgáfu reikninga í annað sinn. Þrátt fyrir þetta nemi krafa um greiðslu í fyrsta og annað sinn sömu fjárhæð hjá stefndu og eigendum lóðarinnar að X.

Í gögnum stefnanda sé misræmi sem leiði til þess að ekki sé unnt að lögum að krefjast greiðslu samkvæmt reikningunum. Á fundi 27. júlí 2018 hafi fyrirsvarsmaður stefnanda lagt fram svokallað vst 1–4, sem hafi átt að sýna kostnað vegna allrar vinnu sem lögð hefði verið í húsið auk efnis, en kostnaður við óunnar verkstöður 5 og 6 hafi verið áætlaður, auk gagna um að heildargreiðsla fyrir verkið skyldi vera 28.772.750 krónur og annað skjal með heildarverðinu 28.192.800 krónur. Þann 6. ágúst 2018 hafi stefnandi sent stefndu tölvupóst og boðið upp á 20% staðgreiðsluafslátt vegna efnisliða, en það boð hafi tekið mið af því að heildargreiðsla fyrir allt húsið skyldi vera 62.158.300 krónur eða tvöfalt það verð sem upphaflega hafi verið samið um og hafi verðið þá hækkað úr um 56 milljónum sem stefnandi hafði kynnt á fundi þann 27. júlí 2018. Stefnandi hafi ekkert unnið í húsinu þegar stefndu hafi borist innheimtubríf 5. september 2018 með kröfu um greiðslu fjögurra reikninga til viðbótar, vst. 3 og 4, tveggja reikninga vegna vst. 5, og eins reiknings vegna ýmiss kostnaðar og annars vegna óskilgreindrar tímavinnu. Misræmi sé milli verkstöðuyfirlita sem stefnandi hafi lagt fram á fundinum 27. júlí 2018 og þeirra sem legið hafi til grundvallar þegar greiddum reikningum fyrir vst 1 og vst 2 og ósamræmi þannig að gert hafi verið ráð fyrir verkum sem ekki hefðu verið unnin, verkliðir órökstuddir o.fl. Einingar séu aðrar í reikningum en í tilboði og einingarverði beri ekki saman í þessum gögnum þar sem í tilboði sé miðað við hærrí

kostnað við leigu á mótum „stoðveggir úti- mót“ en í einingarverði í reikningum. Fjárhæð dómkröfu standist því ekki meginröksemdafærslu stefnanda um þann grundvöll tilboðsins að miða beri verð við magntöku eftir á samkvæmt einingarverðum í tilboði.

Stefnandi hafi engin gögn lagt fram um raunverulegt kostnaðarverð við framkvæmd verksins og sé krafa hans bersýnilega ósanngjörn í ljósi samnings aðila og atvika allra og í andstöðu við verð á markaði og þann kostnað sem stefndu hafi greitt. Ekki hafi verið sýnt fram á að stefnandi eigi rétt til greiðslu samkvæmt 7. gr. laga um þjónustukaup og hvíli sönnunarbyrði um að samið hafi verið um að greiða 62 milljónir fyrir allt húsið á stefnanda. Gögn stefndu um tilboð frá þriðja aðila sýni að það verð sé bersýnilega of hátt, en húsbyggjendur hafi fyrir samningsgerð haft í höndum tilboð í allt parhúsið samkvæmt teikningum fyrir samtals um 27 milljónir króna að frádregnum kostnaði við gerð sökkuls og veggja undir jarðvegi, en að viðbættum milliveggjum. Stefndu mótmæli kröfu um greiðslu á ætluðum útlögðum kostnaði, sem eigi sér ekki stoð í samningi aðila og sé órökstudd með öllu. Sem þýðingarlausum, röngum og órökstuddum sé mótmælt fullyrðingum í stefnu um að stefnandi hefði ekki haft hag af verkinu samkvæmt þeim samningi sem gerður hafi verið. Lagaskilyrði standi ekki til innheimtu dráttarvaxta á kröfu stefnanda eftir lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Neytandi hafi heimild til að halda eftir greiðslu í lögum um þjónustukaup, sbr. einkum 3. mgr. 11. gr., sbr. og 9. gr. laganna.

Stefnandi hafi skilað hálfkláruðu og gölluðu verki of seint og hafi ekki sinnt úrbótaskyldu sinni þrátt fyrir áskoranir stefndu um skil og úrbætur og loforð stefnanda um úrbætur. Vanefndir og framkoma stefnanda hafi valdið stefndu verulegu tjóni og standi þau ekki í skuld við hann. Vegna ágalla á verki stefnanda eigi stefndu háar bótakröfur/afsláttarkröfur á hendur honum, sbr. III. kafla laga um þjónustukaup, og sé þess krafist að þær kröfur komi til lækkunar krafna stefnanda, verði kröfur stefnanda viðurkenndar að einhverju leyti. Miklir ágallar séu á verki stefnanda, einkum í steypu hússins, víða séu steypuhreiður, veggir skakkir, lekir og hrufóttir. Þá séu þeir gallar á verkinu að gluggar séu of litlir og glugga- og hurðaop rangt staðsett. Skekkja sé í plötum á milli hæða, bílskúrsgólf rangt lagt, hitalagnir í gólfi skemmdar, burðarvirki stiga rangt, botnplata ójöfn, útfellingar í steypu og margir aðrir gallar. Stefndu eigi rétt til greiðslu úr hendi stefnanda vegna umframkostnaðar af breyttum framkvæmdum í kjölfar ólögmeðrar riftunar stefnanda, samkvæmt 2. mgr. 11. gr. og 2. mgr. 22. gr. laga um þjónustukaup og meginreglum kröfuréttar um efnið. Stefndu eigi rétt til greiðslu skaðabóta samkvæmt 1. mgr. 23. gr. sömu laga vegna afhendingardráttar stefnanda og munu óska eftir mati dómkvadds matsmanns á tjóni þeirra. Þess sé krafist að kröfu þeirra verði skuldajafnað við kröfu stefnanda í máli þessu, verði stefndu ekki þegar sýknuð af kröfu stefnanda af öðrum ástæðum. Um heimild til skuldajafnaðar sé vísað til 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Jafnframt sé áskilinn réttur til að hafa uppi

gagnkröfu í málinu til sjálfstæðs dóms vegna þessara atriða, sbr. 2. mgr. 28. gr. laganna. Stefnu mótmæli fjárhæð krafna stefnanda sem órókstuddum og röngum og mótmæli kröfu um upphafstíma dráttarvaxta.

Stefnu vísi til reglna samningaréttar, reglna kröfuréttar, laga nr. 42/2000, um þjónustukaup, og til laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936. Um málskostnaðarkröfu sé vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. og 131. gr. laganna.

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um greiðslu fyrir verk sem óumdeilt er að stefnandi tók að sér að vinna við fasteign í eigu stefndu. Ágreiningur er um efni sammings aðila að því er varðar ætlað endurgjald fyrir verkið og snýst málið um uppgjör aðila vegna þess hluta verksins sem lokið var. Málsatvik eru nánar rakin í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram.

Stefnda Guðrún Ásta Ólafsdóttir krefst sýknu á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þar sem stefndi Bjarki hafi einn samið við stefnanda um verkið og honum hafi einum verið gerðir reikningar vegna þess. Stefnanda Guðrún Ásta mun ásamt stefnda Bjarka hafa verið þinglýstur lóðarhafi umræddrar lóðar að Y og fyrir liggur að hún er meðeigandi hússins með þeim framkvæmdum sem mál þetta er höfðað til verklauna fyrir. Stefnanda Guðrún Ásta hefur því haft full not af verkinu sem mál þetta snýst um og var stefnanda rétt að beina kröfum sínum að henni ásamt meðeiganda hennar. Kröfu um sýknu stefndu Guðrúnar Ástu á grundvelli aðildarskorts er því hafnað.

Svo sem ítarlega hefur verið rakið hér að framan byggja stefndu varnir sínar einkum á því að samið hafi verið við stefnanda um fast verð fyrir uppsteypu alls parhússins við X&Y fyrir 31.079.150 krónur og því hefði hlutur stefndu í heildarverðinu átt að vera 15.539.575 krónur fyrir uppsteypu hússins við Y, en stefnandi lauk því verki ekki. Aðilar gerðu ekki skriflegan verksamning um framkvæmdina, en óumdeilt er að samningur komst á og byggist á kostnaðaráætlun sem stefnandi sendi stefnda Bjarka Gylfasyni þann 19. júní 2017, sem óumdeilt er að feli í sér tilboð stefnanda í verk við hús stefndu. Stefnandi byggir á því að tilboðið og efni sammingsins sé um fast einingarverð og áætlað magn, sem síðar yrði mælt. Ekki hafi verið samið um fast verð fyrir framkvæmdina svo sem stefndu byggja á og miðist stærðir og tölur í tilboðinu við annað húsið en ekki bæði, þar á meðal áætluð samtala, 31.079.150 krónur.

Samkvæmt matsgerð sem stefnandi hefur aflað og ekki hefur verið hnekkt með yfirmati eða öðrum hætti er sanngjarn og eðlilegur kostnaður við fullkláraða framkvæmd eins og þá sem stefnandi gerði tilboð í metinn á 71.792.000 krónur við bæði húsin. Túlkun stefndu á tilboði stefnanda um heildarverðið 31.079.150 krónur fyrir sömu

framkvæmd er samkvæmt því fjarri raunkostnaði svo skeikar rúmum 40 milljónum króna. Tilboð sem stefndu höfðu aflað frá fyrirtækinu IDEX ehf. 14. júní 2017 í verk við húsin fyrir 27.167.282 krónur er ekki sambærilegt þessari framkvæmd enda þar ekki um tilboð í steinsteypt hús að ræða. Þá þykir ljóst að kostnaðaráætlun stefnanda miðast við annað húsið og sést það vel af þeim magntölum sem þar koma fram. Þó að þær tölur hafi reynst ónákvæmar að einhverju leyti voru þær ekki fjarri því að samræmast stærð annars hússins, en voru langt frá stærð á tveimur húsum.

Að þessu virtu og gögnum málsins verður ekki fallist á að tilboð stefnanda hafi verið um það fasta verð fyrir fullunnið verk við bæði húsin sem stefndu byggja á. Samið var um fast einingarverð og verður tilboðið ekki skilið með öðrum hætti. Það er nefnt kostnaðaráætlun og var sent með þeim skilaboðum til stefnda Bjarka Gylfasonar að þar kæmu verð í húsið hjá honum og að magntölur væru ekki nákvæmar. Stefndu halda því fram að í símtölum hafi fyrirsvarsmáður stefnanda staðfest að áætlað heildarverð í kostnaðaráætlun væri fast verðtilboð fyrir uppsteypu á báðum húsunum. Hann kannast ekki við að hafa staðfest annað en að einingarverð í kostnaðaráætlun giltu fyrir bæði húsin og samræmist það því sem dómurinn telur felast í fyrirliggjandi tilboði og samskiptum. Hafnað er þeim málsástæðum stefndu að samanburður á reikningum fyrir hvort hús í fyrstu verkstöðum eigi að leiða til þeirrar túlkunar á samningi aðila sem stefndu byggja á, að samið hafi verið um hið tilgreinda verð fyrir verk við bæði húsin.

Stefndu vísa til ákvæða í III. kafla samningalaga nr. 7/1936 og byggja á því að samningurinn, eins og stefnandi túlki hann, geti ekki verið skuldbindandi fyrir þau. Í þeirri mynd sé hann bersýnilega ósanngjarn og óheiðarlegt sé af stefnanda og andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Þá beri að túlka samning neytanda í hag komi upp vafi um merkingu samnings hans og atvinnurekanda. Við mat á því hvort víkja beri samningi til hliðar á grundvelli laga nr. 7/1936 ber að líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. 36. gr. laganna. Dómurinn telur, með hliðsjón af gögnum málsins og matsgerð, að tilboð stefnanda og efni samnings í hans túlkun sé ekki ósanngjarnt. Í fyrrnefndri matsgerð kemur jafnframt fram að matsmaður telur að einingarverð í kostnaðaráætlun stefnanda séu eðlileg miðað við það verk sem unnið var og miðað við umfang þess. Stefndu vísa sérstaklega til þess aðstöðumunar sem verið hafi með aðilum og leggja áherslu á að þau kunni ekki að lesa úr magntölum. Ekki verður fram hjá því litið að stefndi Bjarki Gylfason er rafvirkjameistari hússins og á hann samkvæmt menntun sinni að kunna að lesa úr magntölum. Gera verður ráð fyrir því að húsbyggjendur hafi hugmynd um stærð húss sem þau hafa látið teikna og hyggjast byggja þegar leitað er eftir tilboði í framkvæmdir með þeim hætti sem stefndi Bjarki gerði. Varðandi atvik við samningsgerð telur dómurinn ósannað að stefnandi hafi vitað eða mátt vita um túlkun stefndu á efni tilboðs hans og verður ekki, með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, fallist á að sú túlkun

sé svo sennileg að stefnandi hafi með réttu mátt gera ráð fyrir henni. Vegna atvika sem síðar komu til, þeirra að stefnanda var vísað frá verkinu, verður samningurinn ekki efndur samkvæmt efni sínu um fullunnið verk og greiðslu fyrir það. Það er óumdeilt í málinu að frá samningnum verði vikið að þessu leyti, en ekki verður fallist á að ákvæði laga nr. 7/1936 leiði til þess að samningurinn í túlkun stefnanda sé óskuldbindandi fyrir stefndu að því er varðar loforð þeirra sem í honum felst um greiðslu fyrir unnið verk.

Lög um þjónustukaup nr. 42/2000 taka samkvæmt 2. tölul. 1. mgr. 1. gr. laganna til hvers kyns samninga um kaup á þjónustu sem veitt er neytendum í atvinnuskyni gegn endurgjaldi þegar veitt þjónusta felur í sér vinnu við fasteignir, vinnu vegna byggingarframkvæmda eða aðrar framkvæmdir á landi. Ákvæði laga um þjónustukaup eiga því við um þann samning sem mál þetta er sprottið af. Stefndu byggja á því að stefnandi hafi vanrækt leiðbeiningarskyldu samkvæmt 6. gr. laganna, samkvæmt 1. mgr., um að fyrirhuguð kaup væru óhagkvæm fyrir stefndu, og samkvæmt 2. mgr., eftir að vinna var hafin, m.a. um að verð yrði verulega hærra en stefndu máttu gera ráð fyrir. Sú vanræksla sem stefndu telja stefnanda hafa sýnt af sér hefði samkvæmt lagaákvæðinu þau áhrif að greiðslur fyrir verkið skyldu miðast við að stefndu hefðu dregið sig út úr samningnum á því stigi. Hér að framan hefur ekki verið fallist á röksemdir stefndu um að kaupin hafi verið þeim óhagkvæm frá upphafi eða að stefnanda hafi verið eða mátt vera ljós túlkun stefndu á verðlagningu fyrr en við verkstöðvun. Eins og hér stóð á fór stefnandi frá verkinu þegar í kjölfar þess að honum og stefndu varð ljóst að þau höfðu ólíkan skilning á efni samningsins og kveðst stefnandi miða kröfur sínar um greiðslur fyrir verkið við það stig sem það þá var á. Samkvæmt 7. gr. laga um þjónustukaup getur seljandi þjónustu, þrátt fyrir ákvæði 6. gr., þá krafist greiðslu vegna vinnu og útlagðs kostnaðar að svo miklu leyti sem það getur talist sanngjarnt.

Stefnandi hefur sem fyrr segir aflað matsgerðar um eðlilegt endurgjald fyrir unnið verk. Í niðurstöðum matsgerðar, dags. 10. maí 2019, sem matsmaður hefur staðfest fyrir dómi, kemur fram að sanngjarnt endurgjald fyrir það verk sem unnið var við eign stefndu sé 18.061.000 krónur. Stefndu hafa andmælt reikningum stefnanda og vísa til ósamræmis og óskýrrar kröfugerðar og m.a. þess að stefnandi hafi við verkstöðvun 27. júlí 2018 kynnt gögn um önnur heildarverð en reikningar hans nú gefi til kynna. Fyrir liggur að stefndu hafa greitt reikninga stefnanda að fjárhæð samtals 10.279.750 krónur. Með þeim reikningum sem stefnandi krefst nú greiðslu á, að fjárhæð 10.020.134 krónur, er krafa stefnanda fyrir unnið verk, að teknu tilliti til þess sem þegar hefur verið greitt, alls 20.299.884 krónur. Það er rúmum tveimur milljónum króna hærra verð en eðlilegt endurgjald fyrir verkið er metið í matsgerð. Þann mismun er að miklu leyti að rekja til verkþáttar við undirstöður, verkstöðu 1. Fyrir liggur í málinu dómskjal þar sem fram koma hæðir á undirstöðum, sem stefndi Bjarki og Júlíus Gunnar mældu ásamt fyrirsvarsmanni stefnanda, og eru hæðir undirstaða þar allt að 168 cm. Matsmaðurinn

sagði aðspurður fyrir dómi að hann hefði miðað við lágmarks hæð á undirstöðum sem gefin hafi verið upp á teikningum, eða 60 cm, og kvaðst hann ekki hafa haft fyrrnefndar upplýsingar um mælingar aðila. Á öðru dómskjali sem stefnandi hefur lagt fram er samantekt á undirstöðum beggja húsa samkvæmt mælingunum sett fram í einu lagi sem verkstaða 1 og er útreiknaðri fjárhæð, samtals 7.401.500 krónum, þar skipt jafnt í tvennt, eða 3.700.750 krónur fyrir hvort hús. Stefnandi gerði reikninga vegna hvors húss fyrir sig, annars vegar vegna efnis og hins vegar vinnu, samkvæmt þessari samantekt og greiddu stefndu þá reikninga sem beint var til stefnda Bjarka, samtals að fjárhæð 3.700.750 krónur. Matsmaður metur undirstöður (mót, járn og steypu) í húsi stefndu samtals á 1.703.000 krónur og munar því 1.997.750 krónum á því sem matið er lægra á þessum verkþætti en reikningsfært var eftir raunmælingum. Stefnandi byggir á þeirri matsgerð sem hann hefur aflað og þótt hann ætti þess kost hefur hann hvorki óskað endurskoðunar matsgerðarinnar að þessu leyti né krafist endurmats samkvæmt 64. gr. laga um meðferð einkamála. Verður hann að bera hallann af því og verða niðurstöður matsgerðarinnar lagðar til grundvallar við úrlausn málsins um sanngjarnt endurgjald sem stefndu ber að greiða stefnanda fyrir verkið á grundvelli 7. gr. laga um þjónustukaup.

Stefndu kveðast hafa skorað á stefnanda að bæta úr göllum sem væru á verkinu, en hann hafi ekki orðið við því þrátt fyrir loforð þar um. Í málinu eru takmarkaðar upplýsingar um slík samskipti, en á hinn bóginn liggur fyrir að byggingarstjóri vísaði stefnanda frá verkstað að beiðni stefndu og gat hann ekki neytt úrbótaréttar eftir það. Eins og málum var komið í samskiptum aðila þegar stefnandi fór frá verkinu verður talið að stefndu hefðu haft sérstakar ástæður til að hafna því að seljandi þjónustunnar tæki að sér að bæta úr galla í skilningi 16. gr. laga um þjónustukaup. Fyrir liggur niðurstaða matsgerðar um ágalla á verkinu, sem stefndu hafa aflað og ekki hefur verið hnekkkt með yfirmati eða með öðrum hætti. Þykir rétt að draga frá hæfilegu endurgjaldi fyrir verkið, samkvæmt matsgerð þar um, metinn kostnað við úrbætur vegna ágalla á verki við eign stefndu, 671.000 krónur, og fallist er á það með stefndu að gagnkrafan er tæk til skuldajafnaðar, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála. Stefnu halda því fram að þau eigi þessari gallakröfu til viðbótar kröfur á hendur stefnanda vegna kostnaðar af breyttum framkvæmdum í kjölfar meintrar ólögsmætrar riftunar stefnanda og vegna meints afhendingardráttar hans. Engin töluleg grein er gerð fyrir slíkum kröfum sem eru engum gögnum eða rökum studdar og enga stoð er að finna fyrir áskilnaði í greinargerð um gagnkröfu til sjálfstæðs dóms á grundvelli 2. mgr. 28. gr. laganna, enda var meira en mánuður liðinn frá þingfestingu málsins þegar greinargerðin var lögð fram.

Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að fyrir unnið verk stefnanda við fasteign stefndu beri þeim að greiða 18.061.000 krónur. Fyrir liggur að stefndu hafa greitt reikninga frá stefnanda að fjárhæð 10.279.750 krónur, en fyrir verkið eru þá ógreiddar 7.781.250 krónur. Gagnkrafa stefndu vegna galla á verkinu að fjárhæð

671.000 krónur er tekin til greina og dregst frá verklaunum. Stefnu verður samkvæmt þessu gert að greiða stefnanda 7.110.250 krónur.

Stefnandi krefst dráttarvaxta frá gjalddaga reikninganna sem hann höfðar málið til innheimtu á. Stefnu höfnuðu greiðsluskyldu þegar í kjölfar útgáfu reikninganna og reyndust athugasemdir stefnu um fjárhæðir þeirra að nokkru réttmætar. Stefnu mátti þó vera ljóst að þau stæðu í skuld við stefnanda eigi síðar en 10. maí 2019, þegar matsgerðir lágu fyrir. Rétt þykir að dráttarvextir reiknist frá þeim degi, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001.

Eftir atvikum og úrslitum málsins þykir rétt að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu og verður málskostnaður því, með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, felldur niður.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari og dómsformaður kveður upp dóminn, en þátt tóku í samningu hans meðdómsmennirnir Daði Kristjánsson héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur. Dómsuppsaga hefur dregist umfram lögmæltan frest, en gætt hefur verið ákvæða 115. gr. laga um meðferð einkamála og töldu lögmenn og dómendur ekki þörf á endurflutningi málsins.

Dómsorð:

Stefnu, Bjarki Gylfason og Guðrún Ásta Ólafsdóttir, greiði stefnanda, Dynk ehf., 7.110.250 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 10. maí 2019 til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

Kristrún Kristinsdóttir

Daði Kristjánsson

Ásmundur Ingvarsson