

M-79/2017. Álit 7. júní 2018.

Álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa

Hinn 7. júní 2018 gaf kæruneftnd lausafjár- og þjónustukaupa svohljóðandi álit í málinu M-79/2017.

I

Álitaefni og kröfugerð

Þann 30. október 2017 bað X, hér eftir álitsbeiðandi, f.h. Húsfélagsins, um álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa vegna kaupa á þjónustu af Y, hér eftir seljandi. Álitsbeiðandi telur að útgáfa seljanda á reikningum og fjárhæð reikninga hafi verið röng og krefst leiðréttingar.

II

Málsmeðferð kæruneftndarinnar

Með bréfi, dags. 7. nóvember 2017, var seljanda gefinn kostur á andsvörum við álitsbeiðninni og honum veittur tveggja vikna frestur til að skila þeim. Andsvör seljanda bárust þann 13. nóvember 2017. Álitsbeiðanda var veittur tveggja vikna frestur til að skila inn athugasemdum við andsvör seljanda og bárust þær athugasemdir þann 22. nóvember 2017. Frekari athugasemdir bárust nefndinni ekki. Með bréfi, dags. 1. júní 2018, var aðilum tilkynnt að kæruneftndin hefði tekið málið til afgreiðslu.

III

Málavextir og rökstuðningur álitsbeiðanda

Álitsbeiðandi keypti þjónustu af seljanda vegna hönnunar, umsjónar og eftirlits við framkvæmdir á fasteigninni við X. Í þjónustu seljanda fólst að vera tengiliður milli eigenda, hönnuða og verktaka, gæta hagsmuna þeirra og tryggja að viðunandi árangur næðist við framkvæmdir. Þær framkvæmdir sem seljandi átti að hafa eftirlit og umsjón með eru skipti á járn á þaki fasteignarinnar, rennum og niðurföllum, skipti á gluggum á tveimur hliðum fasteignarinnar, bæði gleri og tréverki, svo og svalalokunum. Samkvæmt samningi aðila bar álitsbeiðanda að greiða fasta upphæð að fjárhæð 6.203.000 krónur auk virðisaukaskatts fyrir þjónustuna.

Ágreiningur er nú uppi um þrjá reikninga sem stafa frá seljanda. Í fyrsta lagi er ágreiningur um dagsetningu reiknings sem í upphafi var samið um að yrði greiddur þann 1. ágúst 2017 eða „samkvæmt framvindu verks“. Að sögn álitsbeiðanda var verkinu ekki lokið á þeim tíma og raunar töluvert eftir af því og því telur álitsbeiðandi að reikningurinn hafi verið gefinn út of snemma, en reikningurinn var gefinn út þann 18. ágúst og eindagi var 3. september. Seljandi var að sögn álitsbeiðanda ekki fánlegur til að breyta reikningnum og er álitsbeiðandi ósáttur við að þurfa að greiða dráttarvexti af reikningnum. Upphæð þess reiknings er 868.620 krónur.

Í öðru lagi er álitsbeiðandi ósáttur við reikning sem var gefinn út þann 19. ágúst 2017 þar sem vörueiti er sagt vera „Greiðsla v/viðbótarframkvæmda“ og er sá reikningur að fjárhæð 297.600 krónur. Álitsbeiðandi kveðst ítrekað hafa reynt að fá afhenta tímaskýrslu vegna þessara viðbótarverka til að fá skýringar á reikningnum. Að sögn álitsbeiðanda hefur seljandi talið upp eftirfarandi viðbótarframkvæmdir sem ástæðu viðbótarreikningsins:

„1. Negling á þaki, en það var bætt við nöglum þar sem að verktakinn taldi að það væri betra að bæta við nöglum þar sem að væri búið að taka járn og pappa af.“

2. Þaklúga, en samkvæmt útboði var gert ráð fyrir járnplötu með einni lúgu en bætt var við tveimur plötum til að hægt væri að komast niður undir þak á öllum stigagöngum.
3. Gler í svalalokarnir, en breytt var um efni og í stað blikkplötu var sett gler.
4. Kjarnagöt í svalir og niðurfallsrör.
5. Gluggar á gafl, en bætt var við gluggum sem skipt var út.
6. Gat í plötu, en það stóð til að saga gat í einum stigaganginum til að komast uppá þak.“

Álitsbeiðandi bendir á að þegar seljandi sendi reikninginn í innheimtu hafi ekki verið búið að vinna þessa verkþætti. Þá telur álitsbeiðandi að seljandi, sem sérfræðingur ráðinn til aðstoðar við framkvæmdirnar, hefði átt að hafa þekkingu til að setja þessi atriði inn í verklýsinguna og gera sér grein fyrir þeim á grundvelli sinnar þekkingar.

Í þriðja lagi bendir álitsbeiðandi á reikning sem gefinn var út þann 17. september 2017, en vöruheiti reikningsins er sagt „Framlenging á verkinu“. Fjárhæð reikningsins er samtals 434.310 krónur. Álitsbeiðandi kveðst ekki getað skilið þennan reikning né hvaða framlengingu á verkinu sé um að ræða. Bendir álitsbeiðandi á að ef verkið hefur tafist megi það væntanlega rekja til eftirlitsaðilans, seljanda, sem ráðinn var til vinnu en hann hafi þá ekki staðið sig í að fylgja verkinu eftir.

Kröfur álitsbeiðanda fyrir kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa eru eftirfarandi:

Að felldir verði niður dráttarvextir af reikningnum sem gefinn var út þann 19. ágúst 2017 á þeim grundvelli að hann var ekki gefinn út samkvæmt ákvæðum samningsins.

Að reikningur vegna viðbótarframkvæmda verði felldur niður. Þar sem um miklar framkvæmdir er að ræða segir álitsbeiðandi nauðsynlegt að gera ráð fyrir að einhverjar breytingar verði á verktíma, en þar að auki haf ekki verið gerður neinn samningur við seljanda vegna þessara viðbótarframkvæmda.

Að reikningur vegna framlengingar verks verði felldur niður þar sem sá reikningur er að sögn álitsbeiðanda „óskiljanlegur og ekki hefur verið gerður neinn samningur um framhald á verki.“

IV

Andsvör seljanda

Í andsvörum seljanda tekur hann fram að álitsbeiðandi hafi ákveðið að bæta við verkið eftir að samningur hafði verið gerður við seljanda í upphafi. Telur seljandi að ef þær viðbætur hefðu legið fyrir í upphafi hefði samningsupphæð í samningi aðila verið hærri og að lágmarki numið þeirri upphæð sem seljandi krefst greiðslu á utan samningsfjárhæðar.

Í því sambandi nefnir seljandi að ákveðið hafi verið að skipta út átta gluggum á norðausturgafli fasteignarinnar talsvert eftir að samningur var gerður milli aðila. Þá hafi formaður húsfélagsins óskað eftir því á verkfundi að bætt yrði við tveimur þaklúgum á þakið en útboðið miðaði að sögn seljanda við að einungis ein þaklúga yrði endurnýjuð. Í ljós kom að sögn seljanda þegar búið var að rífa klæðningu af þaki að timburklæðning var illa negld en seljandi kveðst við samningsgerð hafa gert ráð fyrir að fasteignin væri byggð samkvæmt reglum og gerði ekki ráð fyrir öðru en allt væri í lagi. Einnig hafi vantað niðurföll á tvær svalaraðir í húsinu sem ekki lá fyrir að yrði að gera við samningsgerð aðila. Formaður hafi einnig óskað eftir tilboðum í að láta setja manngengt op í plötu frá stigagangi svo hægt væri að komast upp á þak fasteignarinnar. Að sögn seljanda fór talsverð vinna í útfærslur og frágang og leitun eftir tilboði í verkið auk þess sem breyta þurfti framkvæmdinni þegar verkið var unnið því ekki var unnt að framkvæma það eins og til stóð. Kveðst seljandi hafa haft mikið fyrir því að halda verktakanum við verkið og fá hann til að klára. Formaður hafi einnig óskað eftir því að svalalokun yrði breytt án þess að hafa samráð við seljanda og verktakann.

Þessi breyting hafi haft í för með sér kostnaðarauka á framkvæmdinni. Að sögn seljanda voru öll framangreind verk utan samnings við seljanda þar sem óskað var sérstaklega eftir þessum breytingum.

Seljandi bendir á að til grundvallar samningi aðila hafi verið samþykktir frá fundi húsfélagsins þar sem samþykkt var að ráðast í endurnýjun á þaki, endurnýja glugga á suðvestur gafli og suðaustur hlið hússins, setja svalalokanir á allar svalir, mála alla aðra glugga hússins og endurnýja gler og fög samkvæmt óskum eigenda. Annað hafi ekki átt að gera og hafi öll vinna seljanda við hönnun og útbod verið grundvölluð á þeirri ákvörðun. Kostnaðaráætlun hafi legið fyrir þessari framkvæmd sem var grundvöllur samningsupphæðar aðila. Gerður hafi verið skriflegur samningur við seljanda þar sem áætluð verklok eru ákveðin út viku 35 árið 2017, sem er 2. september 2017. Í samningnum er sundurliðað hvernig verkið verði innheimt og kveðst seljandi hafa sent reikninga samkvæmt þeim samningi.

Það eina sem var ógert samkvæmt samningi við tiltekinn verktaka, eftir að samningstími seljanda og álitsbeiðanda rann út, var að sögn seljanda að setja upp steníplötu á fasteignina. Að sögn seljanda kom í ljós að formaður húsfélagsins hafi ákveðið án nokkurs samráðs við seljanda að setja málaða plötu í stað steníplötu. Þetta hafi haft í för með sér að ekki var unnt að klára verkið. Seljandi hafi sent inn reikning samkvæmt samningi aðila þar sem ekki sé í hans valdi að fylgja eftir samningi sem formaðurinn hafi tekið ákvörðun um að breyta. Seljandi kveðst hafa gert allt í hans valdi til að fá verktakana til að klára verkið á umsömdum tíma sem var 1. september 2017. Síðar segir seljandi hafa komið í ljós að formaður húsfélagsins hafi sagt að svo framarlega sem verkið yrði klárað um haustið skipti það hann engu máli hvenær þeir myndu klára verkið.

Seljandi kveðst krefjast greiðslu fyrir þá vinnu sem nemi framlengingu á verkinu og að innheimtan sé hófleg og í samræmi við þá vinnu sem seljandi hafi innt af hendi.

V

Athugasemdir álitsbeiðanda við andsvör seljanda

Í athugasemdum álitsbeiðanda við andsvör seljanda er ítrekað að seljandi hafi boðið fasta upphæð fyrir þá vinnu að hafa eftirlit með verkinu og álitsbeiðandi kveðst ekki vita með hvaða hætti seljandi hafi boðið í vinnuna. Álitsbeiðandi bendir á að öll aukaverk sem komu frá verktökunum hafi verið með tímaskýrslum og sé því óskiljanlegt að ekki sé unnt að fá afhenta tímaskýrslu frá seljanda.

Um einstaka þætti sem tilteknir eru í andsvörum seljanda hefur álitsbeiðandi eftirfarandi athugasemdir:

Varðandi glugga á gafli þá segir álitsbeiðandi að enga máltöku hafi þurft vegna þess að fleiri gluggum var bætt við heldur aðeins að smíða fleiri glugga, sem hafi einungis verið meiri vinna fyrir verktakann sjálfan en ekki fyrir seljanda. Verktakinn sá um að kanna hversu margir vildu skipta út gluggum, fylgdi því eftir, tók saman og sendi svo á seljanda og því hafi vinna seljanda ekki verið mikil.

Varðandi lúgur á þaki fasteignarinnar bendir álitsbeiðandi á að í fasteigninni séu þrír stigagangar og einungis ein lúga hafi verið til að komast niður á þakið. Það hafi því mátt þykja augljóst mál að höfð yrði lúga niður á alla stigaganga. Hefði seljandi, fagmaður sem vann útbod til verktaka fyrir álitsbeiðanda, mátt gera sér grein fyrir því. Í aukavinnunni við tvær lúgur til viðbótar fólst að í stað þess að setja heila bárujárnsplötu hafi verið settar lúgur á tvær bárujárnsplötur til viðbótar sem gert var í blikksmiðju. Aukagreiðsla fari því til verktaka vegna þessa verks. Álitsbeiðandi bendir á að ekki hafi á nokkrum verkfundi verið óskað eftir því að seljandi hafi sérstaka umsjón með þessu verki og sendir fundargerðir til kærunefndarinnar því til staðfestingar. Viðbótargreiðsla sem seljandi krafðist vegna þessa verkþáttar var 200.000 krónur.

Varðandi athugasemdir seljanda um að neglingu hafi verið ábótavant á þaki fasteignarinnar bendir álitsbeiðandi á að íbúar fasteignarinnar séu ekki sérfróðir um hús eða húsbyggingar heldur seljandi. Íbúar hafi ekki verið spurðir í upphafi hvort þeir viti um annmarka og sé nokkuð langsótt að ætla almennum leikmönnum að hafa slíka þekkingu. Viðbótargreiðslur til seljanda vegna vinnu verktaka við að negla fleiri nagla voru 12 vinnustundir eða samtals 117.000 krónur.

Einn verkþátta var að loka svölum við fasteignina. Við framkvæmd verksins kom í ljós að engin niðurföll væru á svölum á húsi nr. 22 heldur rann vatnið fram af svölunum. Var því ekki annað í stöðunni en að bora fyrir niðurföllum enda gangi ekki að loka svölunum og hafa engin niðurföll. Álitsbeiðandi bendir á að við almenna skoðun á fasteigninni í upphafi hafi seljanda sem fagmanni átt að vera þetta ljóst og hafi hann átt að hafa þennan verkþátt inni í útboðinu til verktaka frá upphafi.

Þegar kom að því að mæla fyrir svalalokun segir álitsbeiðandi hafa komið í ljós að hluti af lokunni hafi átt að vera með blikkplötu. Stór hluti íbúa var óánægður með það þar sem það myndi hefta útsýni frá svölunum. Haldinn var fundur til að ræða þessi mál og var ákveðið að skipta út blikkplötunni fyrir gler en seljandi var ekki boðaður á þann fund. Kostnaður og vinna við þessar breytingar lentu á verktaka en ekki seljanda að sögn álitsbeiðanda, en breytingar voru ekki á útfærslu verksins heldur aðeins á efnisvali. Við útboð á verkinu sem seljandi sá um var engin útboðslýsing gerð á svalalokunni og var öll útfærsla gerð af hálfu verktaka. Seljandi innheimti síðar greiðslu að fjárhæð 124.000 krónur fyrir þessar breytingar.

Varðandi steníplötu segir álitsbeiðandi að ekki hafi enn verið skipt um hana því ekki sé unnt að fá hana í sama lit og fyrir er. Formaður húsfélagsins kveðst hafa heyrt í verktakanum sem hafi nefnt að unnt væri að mála steníplötu í réttum lit sem honum leyst vel á. Degi síðar ræddi formaðurinn við seljanda sem sagði formanninum að búið væri að panta plötuna. Álitsbeiðandi bendir á að verkið hafi því ekki tafist af hans hálfu líkt og seljandi haldi fram, enda hafi umrædd tölfræði verið einn dagur. Álitsbeiðandi segir það með ólíkindum að krafa hafi verið gerð um greiðslu fyrir eftirlit við að saga gat í plötu þegar hvorki hafði verið sagað fyrir lúgunni né henni komið fyrir en stöðluð eining var keypt til að koma fyrir í gatinu. Eina aðkoma seljanda að þessu verki hafi verið að samþykkja verð á verkfundi.

Álitsbeiðandi ítrekar að seljandi hafi verið beðinn um tímaskýrslu vegna aukareikningsins en hún hafi ekki enn borist. Telur álitsbeiðandi rétt að fá skýrsluna áður en krafan er greidd svo gjaldkeri húsfélagsins hafi haldgóðar skýringar á því hvað hann sé að greiða fyrir. Þá sé hinum svokölluðu aukaverkum ekki enn lokið og álitsbeiðandi kveðst ekki skilja hvers vegna greiða eigi fyrir verk sem er ekki enn lokið.

Álitsbeiðandi segir ekki rétt að formaður húsfélagsins hafi gefið verktaka svigrúm til að klára verkið heldur hafi hann aðeins sagt að „svo lengi sem verið sé að vinna sé hann ekki mikið stressaður.“ Það hafi svo verið í höndum seljanda, sem eftirlitsaðila með verkinu, að sjá til þess að verkið væri unnið á réttum tíma óháð skoðunum verkkaupans og að kalla þá verktaka til vinnu sem verkið eiga að vinna. Að sögn álitsbeiðanda hlýtur eftirlitsþættinum að vera ábótavant ef verkið tefst á þennan hátt. Álitsbeiðandi bendir einnig á að lokaúttekt á verkinu hafi ekki enn fengist þar sem seljandi hafi ekki staðið við sinn þátt í þeim efnum.

Álitsbeiðandi ítrekar kröfur sínar um að dagsetningu lokareiknings verði breytt þannig hún sé í samræmi við framvindu verksins og að bæði viðbótarreikningur og reikningur vegna framhaldsverks verði felldir niður. Ef niðurstaðan verður sú að álitsbeiðanda verði gert að greiða þá reikninga er þess krafist að til komi ítarleg tímaskýrsla yfir vinnu seljanda til grundvallar greiðslunni.

VI

Niðurstaða kærunefndarinnar

Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa telur að ágreiningur álitsbeiðanda og seljanda falli undir valdsvið nefndarinnar, sbr. III. kafla laga nr. 87/2006 um breytingu á lögum um lausafjárkaup, lögum um þjónustukaup og lögum um neytendakaup og 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 766/2006 um kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa. Viðskipti aðila falla undir lög nr. 42/2000 um þjónustukaup. Kærunefndin hefur í álitum sínum, m.a. í máli nr. 8/2008, talið að skýra megi 3. mgr. 1. gr. laganna svo að þegar húsfélög eru ekki að kaupa þjónustu í atvinnuskyni né hafi þau atvinnurekstur með höndum, hafi þau sömu réttarstöðu og einstaklingar samkvæmt lögnum. Er sú niðurstaða byggð á því að í húsfélagi eru einstaklingar sem hver um sig hafa einstaklegra, fjárhagslegra hagsmuna að gæta þegar kemur að útgjöldum sem stofnað er til á vegum félagsins. Að áliti nefndarinnar er svo háttað í máli þessu.

Líkt og að framan er rakið keypti álitsbeiðandi þjónustu af seljanda sem fólst í hönnun, umsjón og eftirliti við framkvæmdir á fasteign við X. Þær framkvæmdir sem seljandi átti að hafa eftirlit og umsjón með voru skipti um járn á þaki fasteignarinnar, rennum og niðurföllum, skipti um glugga á tveimur hliðum fasteignarinnar, bæði um gler og tréverk, svo og svalalokanir. Samkvæmt samningi aðila bar álitsbeiðanda að greiða 6.203.000 krónur auk virðisaukaskatts fyrir þjónustuna. Ágreiningur er nú uppi um þrjá reikninga sem stafa frá seljanda og gerir álitsbeiðandi þrennskonar kröfur fyrir kærunefndinni.

Álitsbeiðandi krefst þess í fyrsta lagi að felldir verði niður dráttarvextir af reikningi sem gefinn var út þann 19. ágúst 2017. Telur álitsbeiðandi að reikningurinn hafi ekki verið gefinn út í samræmi við samning aðila og framvindu verksins. Að sögn álitsbeiðanda var verkinu ekki lokið á þeim tíma og reikningurinn hafi því verið gefinn út of snemma. Ágreiningur um þetta atriði virðist byggja á mismunandi skilningi aðila á ákvæði 3. gr. samningsins um greiðslu „1. ágúst 2017 eða skv. framvindu verks“ en verkinu var ekki lokið á eindaga reikningsins þann 3. september 2017.

Ákvæði samnings aðila er ekki skýrt um þetta atriði, en af útgáfudegi reikningsins má ráða að seljandi taldi ekki að gefa ætti reikninginn út strax þann 1. ágúst. Þar sem seljandi, sem er fyrirtæki sem hefur atvinnu sína af því að selja þjónustu, samdi ákvæði samningsins verður hann að bera hallann af óskýru orðalagi samningsins. Það er því niðurstaða kærunefndarinnar að seljandi hafi ekki átt að gefa út reikninginn fyrr en þeim hlutum verksins sem greiðslan lýtur að var lokið.

Álitsbeiðandi krefst þess í öðru lagi að reikningur vegna viðbótarframkvæmda verði felldur niður. Þar sem um miklar framkvæmdir sé að ræða segir álitsbeiðandi nauðsynlegt að gera ráð fyrir að einhverjar breytingar verði á verkinu og verktíma, auk þess sem ekki hafi verið gerður neinn samningur við seljanda vegna nokkurra viðbótarframkvæmda.

Kærunefndin álítur að 6., 7., 8., 28. og 30. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup (þkpl.) eigi við um þessa kröfu álitsbeiðanda, en þar segir:

„6. gr.

Seljanda þjónustu er skylt að veita upplýsingar um hvort fyrirhuguð kaup á þjónustu eru óhagkvæm fyrir neytandann að teknu tilliti til kostnaðar við verkið með hliðsjón af verðgildi hlutarins eða öðrum atriðum sem áhrif hafa á hagkvæmni þeirrar þjónustu sem óskað er eftir.

Verði seljanda ekki ljóst að fyrirhuguð kaup á þjónustu eru óhagkvæm fyrr en vinna er hafin eða að verð þjónustunnar muni verða verulega hærra en neytandi hefur mátt gera ráð fyrir skal seljandi tilkynna neytanda um það og óska eftir fyrirmælum um hvort frekari vinna skuli af hendi leyst. 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.

Hafi seljanda þjónustu ekki tekist að ná til neytanda eða hann hefur ekki fengið fyrirmæli frá neytanda innan sanngjarns frests er honum heimilt að hætta og leysa ekki frekari vinnu af

hendi samkvæmt þjónustusamningnum. Þetta gildir þó ekki ef seljandi hefur sérstaka ástæðu til að ætla að neytandi vilji að lokið verði við verkið.

7. gr.

Seljandi getur þrátt fyrir ákvæði 6. gr. krafist greiðslu vegna vinnu og útlagðs kostnaðar að svo miklu leyti sem það getur talist sanngjarnt.

8. gr.

Seljanda þjónustu ber að tilkynna neytanda ef í ljós kemur þegar verk er unnið að eðlilegt sé að vinna önnur verk samtímis vegna tengsla þeirra við aðalverk. Skal seljandi óska eftir fyrirmælum neytanda um viðbótarverk.

Náist ekki til neytanda eða seljandi þjónustu fær ekki fyrirmæli frá honum innan sanngjarns frests skal hann vinna viðbótarverkið ef:

1. viðbótarkostnaður vegna þess er óverulegur eða má teljast óverulegur miðað við verð þjónustu sem samið hefur verið um,

2. sérstakar ástæður mæla með því að neytandi vilji láta vinna viðbótarverkið í tengslum við kaup hans á þjónustunni,

3. ekki er unnt að fresta því vegna hættu sem af því getur stafað. Hafi seljandi þjónustu unnið viðbótarverk í samræmi við ákvæði þessara laga ber honum greiðsla fyrir þau verk samkvæmt ákvæðum VII. kafla.

28. gr.

Hafi ekki verið samið um verð fyrir keypta þjónustu skal neytandi greiða það verð sem telja má sanngjarnt með hliðsjón af því hve vinnan er mikil og hvers eðlis hún er.

30. gr.

Þrátt fyrir að seljandi þjónustu hafi gert tilboð eða verðáætlun ber honum viðbótargreiðsla hafi verð hækkað vegna kringumstæðna sem hann gat ekki séð fyrir. “

Vöruheiti reikningsins sem um ræðir, að fjárhæð 297.600 krónur, er „Greiðsla v/viðbótarframkvæmda“ án frekari skýringa og kveðst álitsbeiðandi ekki hafa fengið almennilegar skýringar á kröfunni. Í andsvörum sínum til kærunefndarinnar hefur seljandi bent á nokkur atriði sem liggja til grundvallar kröfu hans um greiðslu vegna viðbótarframkvæmda. Þar ber fyrst að nefna að neglingu á þaki hafi verið ábótavant og verktaki hafi þurft að bæta margfalt fleiri nöglum við á þakinu svo viðunandi teljist. Kveðst seljandi hafa gert ráð fyrir því að þakið væri réttilega neglt þegar hann setti fram verðtilboð til álitsbeiðanda. Þá hafi verið bætt við tveimur þaklúgum á þak fasteignarinnar í stað þess að þaklúgan sé aðeins í einum stigagangi. Einnig hafi verið breytt um efni í svalalokanir og bora hafi þurft fyrir niðurföllum og koma þeim fyrir á svölum í einum stigagangi. Þá hafi álitsbeiðandi bætt við gluggum sem verktakar áttu að skipta út á fasteigninni.

Sum þeirra verka sem hér eru talin upp eru þess eðlis að seljandi, sem fagmaður, hefði mátt gera ráð fyrir þeim í upphaflegri kostnaðaráætlun sinni. Þar ber helst að nefna að niðurföll vantaði á öllum svölum í einum stigagangi sem hefði átt að vera ljóst við skoðun seljanda á fasteigninni áður en samningur var gerður við álitsbeiðanda. Þá eru sum verkanna þannig að ekki er eðlilegt að gera kröfu um sérstaka viðbótargreiðslu vegna þeirra án þess að haldbærar skýringar komi fram um ástæður kostnaðaraukans, en þar ber að nefna breytingu efnis í svalalokanir úr járn í gler. Hins vegar gerði álitsbeiðandi einnig breytingu á verkinu þegar það var hafið með því að bæta við tveimur þaklúgum og gluggum sem skipta þurfti út sem hlýtur óhjákvæmilega að auka vinnu seljanda að ákveðnu leyti. Rétt hefði verið að þessi atriði væru rædd ítarlega í upphafi áður en kostnaðaráætlun seljanda var sett fram og seljanda bar að tilkynna álitsbeiðanda um að kostnaður við verkið myndi aukast vegna þeirra breytinga sem voru gerðar. Kærunefndin álitur þó að seljandi eigi rétt á nokkurri viðbótargreiðslu fyrir

breytingu á verkinu og einnig fyrir breytingu á neglingu þaksins sem síðar kom í ljós að var óviðunandi. Þar sem tímaskýrsla eða nánari sundurliðun á kostnaðinum hefur ekki borist frá seljanda telur kærunefndin hæfilegt að reikningur seljanda vegna viðbótarframkvæmda verði lækkaður um helming og verði því að fjárhæð 148.800 krónur.

Álitsbeiðandi krefst þess í þriðja lagi að reikningur vegna framlengingar verks verði felldur niður þar sem sá reikningur sé að sögn álitsbeiðanda „óskiljanlegur og ekki hefur verið gerður neinn samningur um framhald á verki“ auk þess sem seljandi hafi ekki orðið við því að afhenda álitsbeiðanda tímaskýrslu vegna þeirra verka. Bendir álitsbeiðandi á að ef verkið hafi tafist megi það væntanlega rekja til eftirlitsaðilans, seljanda, sem ráðinn var til vinnu en hann hafi þá ekki staðið sig í að fylgja verkinu eftir.

Kærunefndin álitur að 28., 31. og 34. gr. þkpl. gildi um þessa kröfu álitsbeiðanda, en þar segir:

„28. gr.

Hafi ekki verið samið um verð fyrir keypta þjónustu skal neytandi greiða það verð sem telja má sanngjarnt með hliðsjón af því hve vinnan er mikil og hvers eðlis hún er.

30. gr.

Þrátt fyrir að seljandi þjónustu hafi gert tilboð eða verðáætlun ber honum viðbótargreiðsla hafi verð hækkað vegna kringumstæðna sem hann gat ekki séð fyrir.

31. gr.

Hafi seljandi þjónustu áskilið sér fyrirvara um verð og í ljós kemur að það muni hækka verulega eða atvik verða sem nefnd hafa verið í 30. gr. skal seljandi tilkynna neytanda það án tafar og óska eftir fyrirmælum um verkið.

Fullnægi seljandi þjónustu ekki tilkynningarskyldu skv. 1. mgr. getur hann ekki gert kröfu um fullt verð eða krafist viðbótargreiðslu, sbr. þó ákvæði 7. gr.

34. gr.

Hafi ekki verið samið um verð getur neytandi krafist þess að seljandi geri honum sundurliðaðan reikning fyrir hinni seldu þjónustu þannig að hann geti séð með hvaða hætti heildarverð þjónustunnar er reiknað út.

Neytanda ber ekki skylda til að greiða seljanda fyrir þjónustu fyrr en hann hefur fengið reikning sem er í samræmi við ákvæði 1. mgr. og gildandi opinber fyrirmæli um gerð reikninga.“

Fjárhæð reikningsins sem deilt er um er samtals 434.310 krónur en seljandi hefur hvorki gefið álitsbeiðanda né kærunefndinni haldbærar skýringar á því hvaða framlengingu sé um að ræða sem reikningurinn grundvallast á. Svo virðist sem tafir hafi orðið á því að verkið yrði klárað vegna þess að ekki hafi verið unnt að afhenda steníplötu á réttum tíma og deila aðilar um það hver beri ábyrgð á því. Óhád því hver beri ábyrgð á töfunum verður að líta til þess að verklok hafa raunverulega tafist vegna ástæðna sem hvorki seljandi né álitsbeiðandi virðast bera ábyrgð á. Geta tafir á verklokum haft í för með sér aukna vinnu fyrir seljanda sem álitsbeiðanda ber að greiða fyrir. Sú greiðsla verður þó að vera hæfileg með hliðsjón af þeirri vinnu sem seljanda ber að vinna aukalega vegna tafanna og seljanda ber að upplýsa álitsbeiðanda um slíka hækkun, ástæður hennar og fjárhæð í stað þess að senda álitsbeiðanda reikning án skýringa áður en verkinu er lokið.

Með hliðsjón af öllum atvikum álitur kærunefndin að álitsbeiðanda beri að greiða hluta af kröfu seljanda vegna tafa á verklokum, sem hæfilega er álitin að fjárhæð 200.000 krónur. Áður en álitsbeiðandi greiðir framangreinda fjárhæð er seljanda þó skylt, að kröfu

álitsbeiðanda, að afhenda tímaskýrslu eða sundurliðaðan reikning þar sem kostnaðarauki vegna vinnu seljanda er útskýrður.

VII Álitsorð

Seljanda, Y, var samkvæmt samningi aðila ekki heimilt að gefa út reikning þann 19. ágúst 2017 fyrir þeim verkþáttum sem var ekki enn lokið. Seljanda ber því að fella niður dráttarvexti af þeim reikningi frá útgáfudegi.

Seljanda ber að lækka kröfu sína um greiðslu vegna viðbótarframkvæmda um helming. Álitsbeiðanda, Húsfélaginu X, ber því að greiða seljanda 148.800 krónur vegna viðbótarframkvæmda.

Álitsbeiðanda ber að greiða seljanda 200.000 krónur vegna framlengingar verksins, gegn því að seljandi afhendi álitsbeiðanda tímaskýrslu eða sundurliðaðan reikning sem skýrir kostnaðarauka vegna aukinnar vinnu seljanda.

Áslaug Árnadóttir
formaður

Jón Rúnar Pálsson

Hrannar Már Gunnarsson