

Álit kærunefndar lausafjár- og þjónustukaupa

Hinn 20. nóvember 2019 gaf kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa svohljóðandi álit í málinu M-21/2019.

I

Álitaefni og kröfugerð

Þann 26. febrúar 2019 bað X, hér eftir álitsbeiðandi, um álit kærunefndar lausafjár- og þjónustukaupa vegna kaupa á þjónustu af fyrirtækinu Y, hér eftir seljandi. Álitsbeiðandi telur að seljandi hafi krafist of hárrar greiðslu fyrir þjónustuna og krefst lækkunar.

II

Málsmeðferð kærunefndarinnar

Með bréfi, dags. 5. mars 2019, var seljanda gefinn kostur á andsvörum við álitsbeiðninni og honum veittur tveggja vikna frestur til að skila þeim. Seljandi nýtti sér þá heimild og bárust andsvör seljanda þann 18. mars 2018. Nefndinni bárust ekki frekari athugasemdir. Með bréfi, dags. 15. nóvember 2019, var aðilum tilkynnt að kærunefndin hefði tekið málið til afgreiðslu.

III

Málavextir og rökstuðningur álitsbeiðanda

Álitsbeiðandi kveðst hafa óskað eftir þjónustu seljanda við að endurnýja gamla rafmagnstöflu í sameign fasteignarinnar að Z. Áður en verkið hófst hafði álitsbeiðandi óskað eftir upplýsingum frá seljanda um kostnað verksins. Seljandi mætti á verkstað, skoðaði sig um og taldi sig hafa unnið sambærilegt verk í sama hverfi nokkru áður. Eftir að hafa skoðað reikninga fyrir það verk gaf seljandi að sögn álitsbeiðanda þær upplýsingar að verkið myndi kosta um 650.000 krónur með virðisaukaskatti og efniskostnaði inniföldum. Álitsbeiðandi kveðst hafa fengið tilboð frá tveimur öðrum aðilum í verkið og þau bæði verið um 800.000 krónur. Taldi álitsbeiðandi því hagkvæmast að óska eftir þjónustu seljanda.

Álitsbeiðandi segir aðila hafa samið um að seljandi skipti um rafmagnstöflu í sameign fasteignarinnar auk þess að endurnýja raflagnir í sameign út frá rafmagnstöflunni að ljósum og tenglum í þvottahúsi. Þá var seljandi beðinn um að uppfæra rafmagn í sameign með því að endurnýja ljós og tengla í þvottahúsi. Einnig var óskað eftir því að seljandi bætti við tenglum í sameiginlegu þvottahúsi svo hver íbúð hefði tvo tengla. Rafmagnstaflan sem seljandi var fenginn til að skipta út var að sögn álitsbeiðanda ófaglega frágengin og raflagnir voru illa eða ekkert merktar. Blasti það við, að sögn álitsbeiðanda, þegar taflan var skoðuð af hálfu seljanda áður en hann gerði tilboð í verkið. Þá voru upphaflegar raflagnir frá byggingu fasteignarinnar enn í notkun í sameign, þ.e. álrör og trefjaofnir vírar. Var því frá upphafi ekki tryggt að unnt yrði að draga í gamla víra í og úr ídráttarrörum við endurnýjun þeirra. Þá mátti hins vegar að sögn álitsbeiðanda leggja ný ídráttarrör utan á vegg og væri það vinnusparandi kostur.

Seljandi lauk að sögn álitsbeiðanda við að skipta um rafmagnstöflu og endurnýjaði raflagnir frá rafmagnstöflunni að þvottahúsi og ljósum í sameign samkvæmt beiðni, en bætti ekki við tenglum í þvottahúsi. Álitsbeiðandi segir að seljandi hafi hins vegar einnig óumbeðinn skipt um tengla í sameign með því að draga í víra, fella nýja tengla í vegg og múrað að þeim. Þá hafi seljandi skipt um tengla og rofa í öllum fjórum geymslum sameignar og sett fjögur ný loftljós óumbeðinn. Seljandi krafðist greiðslu fyrir þjónustuna að fjárhæð 1.468.619 krónur.

Álitsbeiðandi kveðst ekki gera athugasemd við frágang verksins en gerir athugasemd við að fjárhæð reikningsins sé 226% hærri en upphaflega var rætt um. Telur álitsbeiðandi að seljandi hafi sjálfur ákveðið að stýra kostnaði og umfangi verksins án umboðs eða heimild frá

álitsbeiðanda. Álitsbeiðandi bendir á að engin tilkynning hafi borist frá seljanda um verulega verðaukningu eða aukið umfang verksins. Þar af leiðandi hafi álitsbeiðandi ekki fengið möguleika á að mótmæla „kostnaðarsömum og í sumum tilfellum óumbeðnum verkþáttum og/eða frágangi“.

Álitsbeiðandi hefur mótmælt reikningnum og gert margvíslegar athugasemdir við tímaskráningu seljanda. Seljandi hefur þó að sögn álitsbeiðanda ekki sýnt nokkurn vilja til samstarfs og hefur ekki komið til móts við kröfur álitsbeiðanda. Kveðst álitsbeiðandi m.a. tvisvar hafa óskað eftir reikningsupplýsingum frá seljanda til að geta greitt inn á kröfuna þá upphæð sem ákveðin var í upphafi á meðan ágreiningurinn væri til meðferðar. Seljandi hafi í þeim tilfellum aðeins vísað til kröfunnar í heild í heimabanka álitsbeiðanda og bent á að reikningurinn verði sendur í innheimtu ef greiðsla berst ekki.

Álitsbeiðandi krefst þess að reikningur seljanda verði lækkaður í 850.000 krónur.

IV

Andsvör seljanda

Í andsvörum sínum tekur seljandi fram að álitsbeiðandi hafi óskað eftir því að skipt yrði um rafmagnstöflu í sameign, svo og að nýr vír yrði dreginn í staðinn fyrir tjöruvír frá rafmagnstöflunni ásamt því að skipt yrði um rofa, tengla og ljós í sameign. Álitsbeiðandi hafi þó í upphafi viljað fá upplýsingar um áætlaðan kostnað við verkið. Seljandi kveðst hafa unnið verk í nágrenni fasteignar álitsbeiðanda árið 2013 sem hafi gengið mjög vel, engar hindranir hafi komið upp og allur búnaður verið vel merktur. Áætlaði seljandi því kostnað verksins um 650.000 krónur. Seljandi segir þó að aðeins hafi verið um áætlun að ræða eftir stutta skoðun á aðstæðum en ekki formlegt verðtilboð.

Seljandi segir að aðstæður á verkstað hafi ekki verið góðar þegar hann skoðaði rafmagnstöfluna fyrir upphaf verksins. Lýsing hafi verið léleg og mikið af dóti verið í kjallaranum. Seljandi segir að engar merkingar hafi verið á rafmagnstöflunni en honum hafi verið sagt að líklega væri til blað um merkingar. Ekkert blað fannst þó um merkingar á rafmagnstöflunni. Seljandi varð sér út um rafmagnsteikningu af fasteigninni hjá Borgarskjalasafni Reykjavíkur stuttu áður en verkið hófst.

Þegar verkið var hafið kveðst seljandi hafa áttað sig á því að um mun umfangsmeira verk var að ræða en það sem hann hafði unnið í nágrenninu. Fjórar geymslur voru inn af kyndiklefa/hjólageymslu í sameign í kjallara sem voru í sameiginlegri raflögn. Kveðst seljandi ekki hafa séð það við skoðun þar sem hjólageymslan var yfirfull af hjólum og öðru dóti. Að sögn seljanda var honum ekki sagt frá geymslunum við skoðunina og hann hafi því ekki vitað af þeim fyrr en hann sá rafmagnsteikningu af fasteigninni. Geymslurnar eru með lágum hurðum, ekki manngengar og ganga inn í einskonar skúrbyggingu á norðurhlið fasteignarinnar. Í geymslunum voru að sögn seljanda upprunalegar raflagnir og tjöruvír sem bannaður var fyrir meira en 50 árum, ójarðbundnir tenglar og opin ljósastæði. Bættist því endurnýjun raflagna í geymslunum við verkið.

Seljandi segir að erfiðlega hafi gengið að endurnýja tjöruvír í sameign þar sem eitt rafmagnsrör fyrir lýsingu hafi skemmst þegar skipt hafði verið eldhúsinnréttingu í íbúð á fyrstu hæð. Var þá borað fyrir nýjum raflögnum í gegnum gólfplötu fyrir ofan rafmagnstöfluna. Seljanda tókst þó að losa um gamla vírinn, hreinsa rörið og koma nýjum vír í gegn. Það hafi verið mun minni vinna og betri lausn en að leggja nýja lögn.

Seljandi segir að hann hafi í upphafi fengið þær upplýsingar að búið væri að draga nýjan vír í allar lagnir á fyrstu hæð en sú hafi ekki verið raunin. Seljandi hafi því endurnýjað vír í grein á fyrstu hæð en til þess varð að losa niður gamlan stóran flúrlampa. Þá var einnig búið að breyta skipulagi í kjallaranum með þeim hætti að baðherbergi kjallaraíbúðar var nú í rými sem tilheyrði sameign samkvæmt rafmagnsteikningu. Þar sem raflögn að kyndiklefa/hjólageymslu var í gegnum baðherbergi kjallaraíbúðarinnar varð að gera ráðstafanir með því að draga auka

kapal í gegn þar sem baðherbergið og kyndiklefinn/hjólageymslan eru á sitt hvorri greininni. Við framkvæmd þeirrar vinnu var seljandi beðinn um að tengja speglaljós í baðherbergi kjallaraíbúðar sem hann kveðst hafa gert. Seljandi bendir einnig á að lekastraumsrofi sem tilheyrði íbúð í risi fasteignarinnar hafi verið í gömlu rafmagnstöflunni en seljandi hafi fært rofann upp í greinatöflu risíbúðarinnar. Við þá vinnu var seljandi beðinn um að skoða bilað ljós í stofu risíbúðarinnar sem seljandi kveðst hafa gert og lagað. Þessi verk fólu í sér aukna vinnu og aukinn kostnað vegna verksins frá því sem áður var áætlað.

Seljandi segir einnig hafa komið í ljós að dósir í steiptum veggjum í kjallaranum hafi verið af amerískri gerð en það kom í ljós þegar gamalt innlagnarefni í kjallaranum, þ.e. rofi og ójarðbundnir tenglar í dósum, var tekið frá. Slíkar dósir eru of litlar til að hýsa evrópskt efni og varð því að brjóta gömlu dósirnar frá og múra nýjar í staðinn sem ekki var reiknað með. Þá hafi utanáliggjandi kaplar sem lágu að töflu frá þvottavélum, bílskúrum, íbúðum fyrstu og annarrar hæðar, um 15 talsins, reynst of stuttir í nýju rafmagnstöfluna. Varð að lengja eða skipta um þá, sem var ekki reiknað með í upphafi. Seljandi segir að í kyndiklefa/hjólageymslu hafi raflagnir verið hangandi þvert eftir miðju lofti sem hann kveðst ekki hafa séð í vettvangsskoðun þar sem rýmið var ljóslaust og fullt af dóti. Seljandi gekk frá þessum lögnum með því að binda þær upp í skipabakka sem lagðir voru í loftkverkar. Var þetta einnig verk sem seljandi reiknaði ekki með í upphafi.

Seljandi bendir á að þegar rafverktaki tekur að sér verk þar sem eiga þurfi við svokallaða kwh-mæla í rafmagnstöflu, beri að tilkynna það og óska eftir nýjum mælum eins fljótt og mögulegt er í gegnum öryggisgátt Mannvirkjastofnunar. Þá verði að skipta um rafmagnstöflu, endurnýja lagnir og annan rafmagnsbúnað samkvæmt reglugerð um raforkuvirki. Þegar verki er lokið þurfi verktaki svo að framkvæma ýmsar mælingar og senda skýrslu til Mannvirkjastofnunar um að verki sé lokið samkvæmt reglum. Síðar geti rafverktakar átt von á að verk þeirra verði skoðuð. Seljandi segir það því vera sinn metnað að unnin verk séu í lagi og ekki verði gerðar athugasemdir við úttekt.

Seljandi segir að hann hafi ekki bætt við tenglum í þvottahúsi þar sem kostnaður við verkið hafði aukist svo verulega auk þess sem hann fékk upplýsingar um að íbúðir á fyrstu og annarri hæð notuðu ekki þvottahúsið. Seljandi bendir þó á að vegna ósættis við þá ákvörðun sína hafi hann bætt tenglunum við síðar, þann 16. janúar 2019.

Seljandi bendir á að gjaldkeri húsfélagsins hafi fylgst með störfum seljanda og hrósað honum fyrir vinnubrögðin. Þegar seljandi taldi verkinu lokið hafi gjaldkerinn óskað eftir því að seljandi endurnýjaði einnig raflagnir í geymslu sem tilheyrði íbúð á fyrstu hæð. Þetta var fimmta geymslan undir tröppum efri hæðar sem gengið var inn í að utanverðu. Voru nýjar lagnir, ljós og tenglar einnig sett upp í þeirri geymslu. Gjaldkeri húsfélagsins var að mati seljanda vel meðvitaður um að verkið hefði farið langt umfram kostnaðaráætlun. Seljandi kveðst einnig hafa sagt íbúa í risíbúð og kjallaraíbúð að verkið væri mun meira en reiknað var með í upphafi. Seljandi kveðst ekki ánægður með að hafa áætlað kostnað verksins um 650.000 krónur. Ef verkið hefði verið sambærilegt fyrra verki, og ekki hefðu komið til fimm geymslur, ófyrirséð rafmagnsverk af ýmsu tagi, ómerktar greinar og endalausar tilfærslur á dóti, þá hefði verkið ekki verið langt umfram kostnaðaráætlun að sögn seljanda. Seljandi telur að öll verk sem framkvæmd voru af hans hálfu hafi verið bráðnauðsynleg og löngu tímabær. Þá segir seljandi að frekar hafi hallað á hann sjálfan hvað varðar tímaskráningu og kostnað við akstur en ekki álitsbeiðanda.

V

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. Kærufndin hefur í álitum sínum 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 lögunum. 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 háttáð í máli þessu.

Líkt og að framan er rakið óskaði álitsbeiðandi eftir þjónustu seljanda við að endurnýja rafmagnstöflu í sameign fasteignarinnar að Z. Við þá vinnu varð að endurnýja raflagnir frá rafmagnstöflu út í tengla fyrir þvottavélar og þurrkara í þvottahúsi og í fjögur loftljós í sameign. Seljandi var einnig beðinn um að uppfæra rafmagn í sameign með því að endurnýja tengla og ljós í þvottahúsi. Álitsbeiðandi óskaði einnig eftir því að innstungum fyrir þvottaðstöðu hveirrar íbúðar í sameiginlegu þvottahúsi yrði fjölgað úr einni í tvær. Seljandi lauk þeim hluta verksins eftir að reikningur var gefinn út. Seljandi hafði fyrir upphaf verksins gefið álitsbeiðanda þær upplýsingar að áætlaður kostnaður verksins væri um 650.000 krónur með hliðsjón af sambærilegu verki í nágrenninu. Þegar seljandi hafði lokið verkinu kom í ljós að sögn álitsbeiðanda að seljandi hafði einnig skipt um tengla í sameign með því að draga víra í, fella nýja tengla í vegg og múra að þeim. Að auki hafi seljandi skipt um tengla og rofa í öllum geymslum sameignarinnar og sett þar ný loftljós óumbeðinn. Seljandi krafðist greiðslu fyrir þjónustuna að fjárhæð 1.468.619 krónur.

Álitsbeiðandi kveðst tilbúinn til að greiða 850.000 krónur fyrir verkið í heild sem málamiðlun, en það er sama fjárhæð og hæsta tilboð sem álitsbeiðandi fékk upphaflega í verkið.

Kærufndin telur að 4., 6. og 7. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup (þkpl.) eigi við í málinu, en ákvæðin eru svohljóðandi:

4. gr. *Útseld þjónusta, sem veitt er í atvinnuskyni, skal ávallt vera byggð á fagþekkingu og í samræmi við góða viðskiptahætti sem tíðkast hverju sinni. Skylt er að veita allar upplýsingar og leiðbeiningar um vinnu verks með hagsmunum neytanda fyrir augum.*

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.

[...]

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.

Af 4. og 6. gr. þkpl. leiðir að seljandi hefur leiðbeiningarskyldu að gegna en markmið ákvæðanna er að koma í veg fyrir óvænt og ófyrirséð útgjöld fyrir neytanda. Ef seljanda verður ekki ljóst að fyrirhuguð kaup á þjónustu eru óhagkvæm fyrr en verk er hafið ber honum

samkvæmt 6. gr. þkpl. að tilkynna neytanda um það og óska eftir fyrirmælum um verkið. Ákvæði 8. gr. þkpl. fjallar svo um viðbótarverk sem ekki eru talin hluti af upphaflegum samningi um þjónustuna. Ákvæðið er svohljóðandi:

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.

Aðilar málsins gerðu ekki skriflegan samning um framkvæmd verksins og umfang þess. Seljandi hefur þó staðfest í gögnum málsins að hann hafi upphaflega sagt álitsbeiðanda að kostnaður við verkið yrði um 650.000 krónur. Seljandi hefur bent á ýmsa þætti sem hann segir hafa valdið þeirri kostnaðaraukningu sem varð við framkvæmd verksins.

Í 29. gr. þkpl. kemur fram að ef seljandi hefur látið neytanda verðáætlun í té megi verðið ekki fara verulega fram úr þeirri áætlun. Kærunefndin telur að líta verði á upplýsingar seljanda um kostnað verksins í upphafi sem verðáætlun í skilningi þessa ákvæðis þó hún hafi verið lauslega ákveðin. Virðist aðeins hafa falist í þeirri verðáætlun vinna við að skipta um rafmagnstöflu í sameign, að draga nýja víra frá rafmagnstöflunni að þvottahúsi og ljósum í sameign, auk þess að skipta um rofa, tengla og ljós í sameign.

Kærunefndin telur að líta verði til ákvæðis 30. gr. þkpl. við mat á greiðsluskyldu álitsbeiðanda fyrir þau verk sem leiddu til aukins kostnaðar umfram áætlað verð. Ákvæðið er svohljóðandi:

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.

Álitsbeiðandi telur að seljandi hafi mátt gera sér grein fyrir umfangi verksins þegar hann mætti á verkstað í upphafi. Seljandi hefur sagt að umrætt verk hafi hins vegar verið mun umfangsmeira en hann hefði getað gert sér grein fyrir. Það verk sem seljandi miðaði verðáætlun sína við í upphafi fólst í því að skipta um fjögurra mæla rafmagnstöflu auk lagna á gangi, þvottahúsi og í kyndiklefa. Þegar verkið var hafið í fasteign álitsbeiðanda segir seljandi sér hafa orðið ljóst að um gjörólíkt verk væri að ræða.

Seljandi bendir á að fimm geymslur hafi verið í sameiginlegri raflögn en honum hafi ekki verið kunnugt um það fyrr en verkið var hafið. Því hafi einnig þurft að skipta út raflögnum í geymslunum þegar rafmagnstaflan var endurnýjuð. Í geymslunum voru upprunalegar raflagnir og tjöruvír sem óheimilt er að nota í dag að sögn seljanda, ójarðbundnir tenglar og opin ljósastæði. Sú vinna bættist því við umfang verksins. Þá reyndist einnig nauðsynlegt að sögn seljanda að skipta um dósir í steiptum veggjum í kjallaranum en það kom aðeins í ljós þegar gamalt innlagnarefni var tekið frá. Varð því að brjóta gömlu dósirnar frá og múra nýjar í staðinn. Þá varð að skipta út eða lengja um það bil 15 utanáliggjandi kapla frá þvottavélum, bílskúrum

og íbúðum á fyrstu og annarri hæð þar sem þeir reyndust of stuttir í nýju rafmagnstöfluna. Að auki varð að færa lekastraumsrofa upp í greinatöflu íbúðar í risi fasteignarinnar en hann var áður í kjallara sameignarinnar.

Kærunefndin álitur að seljanda hafi borið að skoða aðstæður vel á verkstað áður en verðhugmynd var rædd við álitsbeiðanda. Seljandi hafði hins vegar ekki fengið aðgang að rafmagnsteikningu af fasteigninni þegar hann gaf upp áætlað verð auk þess sem ástand raflagna í fasteigninni var honum ekki að fullu ljóst. Er því ekki unnt að slá því föstu að seljanda hafi mátt vera að fullu kunnugt um umfang verksins þegar hann gaf upp verðáætlun sína, sbr. 30. gr. þkpl.

Heildarkostnaður verksins varð mun hærri en álitsbeiðandi hafði gert ráð fyrir á grundvelli upplýsinga frá seljanda um kostnað verksins. Hins vegar liggur einnig fyrir að vinna seljanda við verkið var umtalsverð og mun meiri en hann gerði ráð fyrir í upphafi. Kærunefndin álitur að framangreind viðbótarverk í geymslum og við tengla í sameign hafi verið nauðsynleg svo seljandi gæti skilað af sér verki sem unnið væri með fullnægjandi hætti.

Ekki er unnt að slá því föstu að íbúum fasteignarinnar hafi verið að fullu kunnugt um aukið umfang verksins. Hins vegar verður ekki litið fram hjá því að seljandi innti af hendi umfangsmikla vinnu fyrir augum íbúa í sameign fasteignarinnar og í fjórum geymslum ásamt aukaverkum í tveimur íbúðum að beiðni eigenda. Þá var seljandi beðinn um að vinna aukaverk, þau sömu og unnin voru í geymslunum fjórum, í fimmtu geymslunni af hálfu gjaldkera húsfélagsins. Verður því að líta svo á að íbúum hafi að nokkru leyti verið kunnugt um aukið umfang verksins.

Með hliðsjón af framangreindu telur kærunefndin að álitsbeiðanda beri að greiða seljanda fyrir vinnu hans með hliðsjón af því sem sanngjarnt þykir samkvæmt 6., 7., 8. og 31. gr. þkpl. Verður þá að taka tillit til þess hve mikil og hvers eðlis vinnan var.

Heildarkrafa seljanda er að fjárhæð 1.468.619 krónur. Af gögnum málsins verður ráðið að tveir starfsmenn hafi unnið verkið en greiðslukrafa seljanda samkvæmt reikningi, dags. 30. nóvember 2018, og meðfylgjandi skráningarblöðum, skiptist nánar með eftirfarandi hætti:

Greiðsla samkvæmt vinnuseðlum

Starfsmaður A, Vinna við töflu og rafmagn í sameign.

31. ágúst 2018 – Skoðun, 1 klukkustund.

12. nóvember 2018 – Ídráttur í sameign, 8 klukkustundir.

13. nóvember 2018 – Tafla og efni, rafl., 8 klukkustundir.

14. nóvember 2018 – Tafla og efni, rafl., 8 klukkustundir.

15. nóvember 2018 – Tafla og efni, rafl., 8 klukkustundir.

16. nóvember 2018 – Vinna við töflu, 4 klukkustundir.

17. nóvember 2018 – Vinna við töflu, 4 klukkustundir.

Akstur 6 x 3.000 krónur.

Alls 359.120 krónur.

Starfsmaður A, Vinna við töflu og rafmagn í sameign.

19. nóvember 2018 – Tafla o.fl., 8 klukkustundir.

20. nóvember 2018 – Tafla o.fl., 10 klukkustundir.

23. nóvember 2018 – Tafla o.fl., merking o.fl., 4 klukkustundir.

24. nóvember 2018 – Gengið frá þjónustubeiðni til OR, 1 klukkustund.

Akstur 2 x 3.000 krónur.

Alls 200.360 krónur.

Starfsmaður B, Tafla og raflagnir í sameign.

12. nóvember 2018 – Ídráttur og lagnir, 8 klukkustundir.
13. nóvember 2018 – Gengið frá rofum, tenglum og ljósum, 8 klukkustundir.
14. nóvember 2018 – Gengið frá rofum, tenglum og ljósum, 8 klukkustundir.
15. nóvember 2018 – Rafmagn í geymslum, þvottahúsi og kyndiklefa, 8 klukkustundir.
16. nóvember 2018 – Rafmagn í geymslum, þvottahúsi og kyndiklefa, 4 klukkustundir.
19. nóvember 2018 – Rafmagn í geymslum, þvottahúsi og kyndiklefa, 6 klukkustundir.
20. nóvember 2018 – Rafmagn í geymslum, þvottahúsi og kyndiklefa, 10 klukkustundir.
23. nóvember 2018 – Rafmagn í geymslum, þvottahúsi og kyndiklefa, 4 klukkustundir.
Alls 428.400 krónur.

Greiðsla samkvæmt efnisnótum

Þrjú skráningarblöð liggja fyrir vegna kaupa á raflagnaefni.
Seljandi krefst greiðslu að fjárhæð 31.215 krónur, 40.213 krónur og 125.062 krónur.
Alls 196.490 krónur.

Nefndin telur sér ekki fært, með hliðsjón af gögnum málsins, að slá því föstu að vinna seljanda hafi tekið lengri tíma en eðlilegt er við sömu aðstæður. Verður ekki annað séð en að greiðslukrafa seljanda sé eðlileg með hliðsjón af umfangi verksins. Þrátt fyrir að seljandi hafi ekki sinnt tilkynningarskyldu sinni með fullnægjandi hætti vegna aukins umfangs verksins, sbr. 31. gr. þkpl., verður einnig að líta til þess að íbúum hlaut að vera kunnugt um að verkið væri umfangsmeira en í upphafi var talið. Þá verður einnig að hafa hliðsjón af því fjárhagslega gildi sem vinna seljanda hafði fyrir álitsbeiðanda. Nefndin getur ekki fallist á að seljandi hafi sjálfur ákveðið að vinna óþarfa verkþætti eftir eigin geðþóttu. Verður raunar ekki annað séð en að þau verk sem seljandi framkvæmdi hafi verið nauðsynleg og tímabær. Með hliðsjón af öllu framangreindu telur kærunefndin sig ekki hafa forsendur til að fallast á kröfu álitsbeiðanda um lækkun reikningsins.

Verður því að hafna kröfu álitsbeiðanda.

VI **Álitsorð**

Kröfu álitsbeiðanda, X, er hafnað.

Áslaug Árnadóttir
formaður

Jón Rúnar Pálsson

Ívar Halldórsson