

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 1. desember 2022 í máli nr. 37/2022

Kærunefndina skipa í þessu máli Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður, Ívar Halldórsson lögfræðingur og Jón Rúnar Pálsson lögmaður.

I

Aðild og kröfugerð

Þann 2. maí 2021 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá X, hér eftir sóknaraðili, vegna ágreinings við Y, hér eftir varnaraðili.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili endurgreiði sér 250.000 krónur þar sem hann telur að varnaraðili hafi ekki staðið við skyldur sínar samkvæmt samningi aðila. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með bréfi dags. 19. maí 2022 var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust til nefndarinnar þann 14. september 2022. Athugasemdir bárust í kjölfarið frá sóknaraðila 30. september 2022. Nefndinni bárust ekki frekari athugasemdir í málinu.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda sóknaraðila, afrit af verksamningi aðila, afrit af skriflegum samskiptum aðila og staðfesting á greiðslu sóknaraðila til varnaraðila.

Með bréfi, dags. 28. nóvember 2022, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Þann 17. júní 2021 gerðu aðilar með sér verksamning sem fól í sér að varnaraðili tók að sér skyldur og ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt byggingarreglugerð 4.7.1 og annarra greina úr byggingarreglugerðum sem við á vegna fasteignarinnar að[...]. Við undirritun samningsins greiddi sóknaraðili 250.000 króna eingreiðslu til varnaraðila auk þess sem samið var um að sóknaraðili greiddi 8.500 krónur á tímann til varnaraðila fyrir eftirlit og úttektir varnaraðila sem byggingarstjóra, samskipti við byggingaryfirvöld, hönnuði og iðnmeistara, ásamt bifreiðarkostnaði. Þá greiddi sóknaraðila fyrir starfsábyrgðartryggingu varnaraðila.

Þann 2. mars 2022 tilkynnti varnaraðili sóknaraðila um að hann þyrfti að segja sig frá verkinu vegna persónulegra ástæðna.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að endurgreiða þær 250.000 krónur sem hann greiddi varnaraðila við undirritun samningsins. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

3.1. Sjónarmið sóknaraðila

Sóknaraðili vísar til þess að hafa ráðið varnaraðila sem byggingarstjóra á verk á sínum vegum. Hafi aðilar gert með sér samning sem undirritaður hafi verið þann 17. júní 2021 og hafi samningurinn gilt til 31. mars 2023 sem sé sá dagur sem starfsábyrgðartrygging varnaraðila vegna samningsins falli úr gildi. Við undirritun samningsins hafi sóknaraðili greitt varnaraðila 250.000 krónur í eingreiðslu. Þá hafi

verið samið um greiðslu tímagjalds að fjárhæð 8.500 krónur vegna tiltekinna þátta í vinnu varnaraðila sem byggingarstjóra.

Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðila, fyrirvaralaust og af tilefnislausu, sagt sig frá verkinu í marsbyrjun árið 2022. Varnaraðili hafi gefið sóknaraðila þá ástæðu að varnaraðili hygðist hætta störfum. Í kjölfarið hafi orðið ágreiningur milli aðila um hvort varnaraðila hafi borið að endurgreiða sóknaraðila 250.000 krónur. Að mati sóknaraðila hafi umrætt gjald verið samningsgjald og þar sem forsendur samningsins séu nú brostnar skuli varnaraðila endurgreiða sóknaraðila það gjald. Varnaraðili hafi ekki staðið við samning aðila og hvergi sé tilgreint í samningi aðila að um óafturkræft samningsgjald sé að ræða.

3.2. Sjónarmið varnaraðila

Varnaraðili vísar til þess að umrætt gjald að fjárhæð 250.000 krónur sem sóknaraðili hafi greitt við undirritun samnings aðila hafi verið fyrir útgáfu byggingarleyfis sem varnaraðila hafi þurft að skrifa upp á sem byggingarstjóri. Önnur vinna sem aðilar hafi samið um, t.d áfangaúttektir, skyldi unnin samkvæmt tímagjaldi að fjárhæð 8.500 krónur. Vegna heilsufarástæðna kveðst varnaraðili hafa neyðst til þess að segja sig frá verkinu enda hafi hann ekki treyst sér að uppfylla þann hluta samnings aðila. Telji varnaraðili hins vegar að hann hafi uppfyllt fyrri hluta samningsins er varði byggingarleyfi vegna fasteignarinnar.

3.3. Athugasemdir sóknaraðila

Í athugasemdum sínum ítrekar sóknaraðili að varnaraðili hafi ekki staðið við samning aðila. Þá vísar sóknaraðili til þess að það hafi skapið mikið óhagræði fyrir sóknaraðila að varnaraðili hafi sagt sig frá verkinu skyndilega. Við upphaf byggingarframkvæmdanna hafi í samræmi við reglur þurft fara fram stöðuúttekt. Þar sem varnaraðili hafi sagt sig frá verkinu hafi sóknaraðili þurft að útvega nýjan byggingarstjóra vegna þessa sem og leggja út fyrir starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra á ný. Framangreint hafi kostað sóknaraðila tíma og frekari fjárútlát.

Þá bendir sóknaraðili á að eina þjónustan sem varnaraðili hafi í raun veitt hafi verið sú að skila lista yfir meistara til Reykjanesbæjar en þeirra iðnaðarmanna hafi sóknaraðila sjálfur aflað. Varnaraðili hafi sjálfur greitt byggingarleyfisgjald að fjárhæð um 160.000 krónur til sveitarfélagsins til að fá framkvæmdarleyfi á lóð sinni.

Þá vísar sóknaraðili til þess að hvergi sé minnst á það í samningi aðila að varnaraðili geti sagt sig einhliða frá samningi aðila án þess að endurgreiða þá fjárhæð sem sóknaraðili hafi greitt varnaraðila. Þá komi ekki fram í samningnum hvað hafi falist þessari eingreiðslu. Varnaraðili geti ekki með eftir á skýringum sagt að eingreiðslan hafi verið aðeins verið vegna vinnu við að fá útgefið byggingarleyfi.

IV

Niðurstaða

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa starfar samkvæmt lögum nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála og reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa sem hvoru tveggja tóku gildi þann 1. janúar 2020.

Sóknaraðili og varnaraðili eru einstaklingar. Samkvæmt 1. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála er markmið þeirra að tryggja neytendum aðgang að skilvirkri og faglegri málsmeðferð við lausn deilumála utan dómstóla.

Lögin taka til ágreinings um samninga sem neytendur gera við seljendur um kaup á vöru eða þjónustu, sbr. 3. gr. Með neytanda er í lögum nr. 81/2019 átt við einstaking sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni, sbr. 1. tl. 1. mgr. 4. gr. laganna. Með seljanda er átt við einstakling, félag, opinberan aðila og aðra sem koma fram í atvinnuskyni og gera samninga við neytendur, svo og hvern þann sem í atvinnuskyni kemur fram í umboði eða fyrir hönd seljanda, sbr. 2. tl. 1. mgr. 4. gr. laganna. Af gögnum málsins verður ráðið að varnaraðili hafi veitt sóknaraðila, sem neytanda, þjónustu við byggingarstjórn sem varnaraðili selur í atvinnuskyni í skilningi laga nr. 81/2019. Heyrir úrlausn málsins því undir kærunefnd vöru- og þjónustukaupa, sbr. 1. mgr. 16. gr. laganna.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup (þkpl.) taka lögin til hvers kyns samninga um kaup á þjónustu sem veitt er neytendum í atvinnuskyni gegn endurgjaldi og þegar veitt þjónusta felur í sér:

1. vinnu við lausafjárnuni,
2. vinnu við fasteignir, vinnu vegna byggingarframkvæmda eða aðrar framkvæmdir á landi,
3. geymslu á lausafjárnunum,
4. ráðgjafarþjónustu sem veitt er í tengslum við 2. tölul.

Málsaðilar gerður með sér verksamning um byggingarstjórn á fasteign sóknaraðila að [...]. Ágreiningur málsins heyrir undir gildissvið þkpl., sbr. 4. tl. 1. gr. laganna.

Samkvæmt verksamningi aðila dags. 17. júní 2021 tók varnaraðili að sér fyrir hönd sóknaraðila skyldur og ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt byggingarreglugerð 4.7.1. og annarra greina úr byggingarreglugerð sem við ætti. Í samningnum var tilgreint að sóknaraðili skyldi greiða varnaraðila fasta samningsupphæð fyrir undirritun samningsins að fjárhæð 250.000 krónur. Þá kom jafnframt fram að sóknaraðili skyldi greiða varnaraðila tímagjald að fjárhæð 8.500 krónur ásamt bifreiðarkostnaði fyrir eftirlit, úttektir og samskipti byggingarstjóra við byggingaryfirvöld, hönnuði og iðnmeistara. Þann 2. mars 2022 sagði varnaraðili sig frá verkinu sökum persónulegra ástæðna. Undir rekstri málsins óskaði kærunefndin eftir frekari upplýsingum frá sóknaraðila. Aðspurður um hversu langt framkvæmdir voru á veg komnar þegar varnaraðili sagði sig frá verkinu upplýsti sóknaraðili nefndina að aðeins hefði verið búið að veita sóknaraðila byggingarleyfi sem og að jarðvegsskipta á lóðinni þegar svo hafi verið. Sóknaraðili telur varnaraðila hafa ekki staðið við samning aðila og að varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila hina föstu samningsgreiðslu að fjárhæð 250.000 krónur. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

Meginregla samningaréttar er sú að gerða samninga beri að halda. Í því felst meðal annars að annar aðili getur almennt ekki dregið sig einhliða úr samningssambandi. Líta má svo á að samningur aðila var tímabundinn enda sömdu aðilar svo um að varnaraðili myndi sinna starfi byggingarstjóra vegna framkvæmda við byggingu fasteignar sóknaraðila. Þá liggur fyrir að sóknaraðili greiddi fyrir starfsábyrgðartryggingu varnaraðila og gildir sú trygging til 31. mars 2013.

Í samningi aðila er ekki að finna sérstaka heimild til uppsagnar samningsins. Þá er í samningnum ekki gert grein fyrir því hvað fólst í hinni föstu samningsgreiðslu að fjárhæð 250.000 krónur. Skýringar varnaraðila í tölvupósti til sóknaraðila 7. mars 2022 geta ekki leyst hann undan skaðabótaábyrgð á því tjóni sem sóknaraðili hefur

orðið fyrir sökum þess að varnaraðili sagði upp samningi aðila fyrirvaralaust. Er það álit kærunefndarinnar að varnaraðili verður að bera hallann af óskýrleika samnings aðila. Ágreiningslaust er í málinu að varnaraðili sinnti hluta starfsskyldna sinna vegna útgáfu byggingarleyfis á lóð sóknaraðila. Verður því að fallast á að varnaraðili eigi rétt á sanngjarnri þóknun vegna vinnu í þágu sóknaraðila sem hæfilega er ákveðin að álitum 50.000 krónur. Varnaraðila ber því að endurgreiða sóknaraðila 200.000 krónur.

V Úrskurðarorð

Varnaraðila, Y, ber að greiða sóknaraðila, X, alls 200.000 krónur.

Málskotsgjald að fjárhæð 5.000 krónur verður endurgreitt sóknaraðila samkvæmt a. lið 2. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru og þjónustukaupa.

Varnaraðila ber að greiða málskostnaðargjald að fjárhæð 15.000 krónur með vísan til 4. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru og þjónustukaupa.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Jón Rúnar Pálsson

Ívar Halldórsson