

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 21. desember í máli nr. 61/2022

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 2. ágúst 2022 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá X, hér eftir sóknaraðili, vegna ágreinings í viðskiptum við fyrirtækið Y, hér eftir varnaraðili.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi ekki veitt þá þjónustu sem samið hafi verið um og krefst endurgreiðslu. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með bréfi, dags. 17. ágúst 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 29. ágúst 2022. Sóknaraðili gerði athugasemdir við andsvör varnaraðila 30. ágúst 2022. Varnaraðili gerði frekari athugasemdir þann 2. september 2022.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara, athugasemda sóknaraðila og athugasemda varnaraðila, reikningur varnaraðila, skýrsla varnaraðila og afrit af skriflegum samskiptum aðila.

Með bréfi, dags. 20. desember 2022, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Samkvæmt gögnum máls hafði sóknaraðili samband við varnaraðila símleiðis þann 16. júní 2022 og óskaði eftir að varnaraðili myndi framkvæma úttekt og skýrslu um ástand fasteignar sem sóknaraðili hafði fest kaup á. Upplýsti varnaraðili sóknaraðila um að tímagjald varnaraðila væri 16.500 krónur auk virðisaukaskatts. Var símtalinu fylgt eftir með tölvupósti þann sama dag. Þann 22. júní 2022 fór skoðun fram af hálfu varnaraðila. Þann 27. júní 2022 gaf varnaraðili út reikning vegna þjónustu sinnar að fjárhæð 190.092 krónur. Gerði sóknaraðili athugasemdir við fjárhæð reikningsins með tölvupósti til varnaraðila þann sama dag. Reyndi sóknaraðili ítrekað að hafa samband við varnaraðila vegna útgefins reiknings í kjölfarið en án árangurs. Þann 11. júlí 2022 greiddi sóknaraðila reikning varnaraðila með fyrirvara um réttmæti hans. Þann 16. júlí 2022 afhenti varnaraðili sóknaraðila hina keyptu skýrslu. Áttu aðilar í skriflegum samskiptum í kjölfarið vegna ágreinings um efni skýrslunnar.

3.1. Sjónarmið sóknaraðila

Sóknaraðili kveðst hafa óskað eftir þjónustu varnaraðila við úttekt og skýrslugerð um stöðu á frágangi íbúðar að [...] sem sóknaraðili hafði fest kaup á. Hafi sóknaraðili

Óskað eftir þjónustu varnaraðila svo hann gæti samið við seljanda fasteignarinnar um lagfæringar á þeim þáttum sem sóknaraðili taldi standa út af við uppgjör fasteignakaupanna.

Sóknaraðili telur skýrslu varnaraðila vera ófullnægjandi. Sé skýrslan afar takmörkuð og samanstandi af stuttum texta og myndum. Hafi þjónusta varnaraðila því ekki verið eins og upp hafi verið lagt með. Sóknaraðili telji að varnaraðili hafi ekki fjallað um ástand fasteignarinnar á sjálfstæðan hátt heldur hafi varnaraðili aðeins ritað upp í skýrsluna þau atriði sem sóknaraðili nefndi við skoðunina. Sóknaraðili kveðst hafa leitað til varnaraðila til að fá sjálfstætt og faglegt mat viðurkennds fagaðila á stöðu fasteignarinnar, með tilliti til almennra viðmiða og ákvæða í kaupsamningi. Þá vísar sóknaraðili til þess að í meginmáli skýrslunnar sé fjallað um atriði sem ekki sé svo gerð grein fyrir í niðurstöðum skýrslunnar. Nefni sóknaraðila þessu til stuðnings að í meginmáli fjalli varnaraðili um um að stilla þurfi innréttingu en svo sé ekki minnst á það atriði í niðurstöðukafla skýrslunnar. Slæleg vinnubrögð varnaraðila birtist einnig á áberandi hátt þegar talað sé um í skýrslunni að stilla þurfi innréttingu en myndir sem fylgi þeim texta séu af botni glugga undir ofni. Hafi sóknaraðili hins vegar bent varnaraðila á sprungur í frágangi við samsetningar milli tréglugga og steypis gólfs. Virðist sem varnaraðili hafi misskilið upplýsingar þegar sóknaraðili hafi veitt honum um frágang innréttinga fyrir ofan vask. Sóknaraðili vísi til þess að ekki sé rétt að stilla þurfi innréttingu og sé það misskilningur milli aðila sem varnaraðili hafi átt að átta sig á við faglegt mat sitt.

Sóknaraðili bendir á að í umfjöllun varnaraðila um úrbætur komi hvorki fram neinn rökstuðningur né tilvísanir í lög, reglugerðir, staðla eða annað þess háttar til stuðnings ályktunum um úrbætur. Telji sóknaraðili því að forsendur mats varnaraðila sé ófullnægjandi og sé matið því ónothæft gagnvart seljanda fasteignarinnar þegar komi að kröfum sóknaraðila á hendur honum um úrbætur. Sóknaraðili vísar til þess að þegar skýrslur séu skrifaðar, sérstaklega þegar nota eigi þær sem gagn í deilum milli aðila, skipti máli að athugasemdir fagaðila séu settar fram með þeim hætti að ekki sé unnt að deila um þær, þ.e. hlutlægt og skýrt, með tilvísun í samkomulag aðila um frágang á eigninni sem og tilvísun til laga og reglna, með rökstuddu álit á t.d. að byggingarhluti sé hættulegur, skemmdur, ófrágenginn eða annað. Sóknaraðila þyki erfitt að sjá virðið í skýrslu varnaraðila þegar þær séu settar fram með þeim hætti og gert er í hinni umþrættu skýrslu. Hefði verið einfalt að setja fram athugasemd með öðrum hætti, s.s. að vísa í samkomulag aðila, skilalýsingu, teikningu eða annað.

Þá telji sóknaraðili athyglisvert að tekið sé fram í skýrslu varnaraðila að „við endurbætur er ráðlagt að seljandi/byggingarstjóri fari heilt yfir sameign og íbúð og tryggji verklok ásamt því að tryggja að öllum öryggis og hollustuháttum sé uppfyllt svo boða megi til lokaúttektar embættis byggingafulltrúa“. Með vísan til þessarar setningar velti sóknaraðila vöngum yfir því af hverju þurfi ástandsskoðun að fara fram ef niðurstaða hennar sé í raun sú að seljandi eigi að „fara heilt yfir sameign og tryggja verklok“. Varnaraðili sé hér að ráðleggja seljanda fasteignarinnar að fara yfir íbúðina og lagi það sem seljandi telji að sé að. Telji sóknaraðili að þetta sé ekki heppileg nálgun fyrir sóknaraðila sem kaupanda fasteignar og bendir á að ef aðilar séu að deila í fasteignaviðskiptum að heppilegra sé fyrir málstað kaupanda að sérfræðingur á hans vegum tiltaki það sem ami að og færi rök fyrir því af hverju seljandi fasteignar eigi að bæta þar úr. Í þessu sambandi telji sóknaraðili vert að benda á að byggingafulltrúi sé ekki sá aðili sem sóknaraðili vilji setja hagsmuni sína

í hendurnar á. Hlutverk byggingafulltrúa sé til að mynda ekki það að benda á hvort kítta vanti í fúgur eða hvort innréttingar séu rétt stilltar heldur beri honum að horfa til þess hvort fasteign uppfylli byggingarreglugerð sem snúi að úttektarskyldum þáttum. Byggingafulltrúi hafi enga skoðun á öðrum þáttum og því sé ekki unnt að treysta á að hann gæti hagsmuna fyrir kaupanda nema að takmörkuð leyti.

Sóknaraðili kveðst hafa óskað eftir kostnaðarmati varnaraðila við þær lagfæringar sem þörf hafi verið á að gera. Í skýrslu varnaraðila hafi verið sett fram ein ósundurliðuð tala sem ekki sé hægt að styðjast við enda vanti alla sundurliðun og rökstuðning fyrir hverju verkþætti. Þar sem skýrslan sé að mati sóknaraðila ófullnægjandi geri hann kröfu um endurgreiðslu á kostnaði varnaraðila við gerð hennar.

Sóknaraðili krefst þess að varnaraðili lækki reikning sinn sökum alls framangreinds. Krefst hann að varnaraðili endurgreiði honum greidda dráttarvexti af kröfu sinni sem nemi 1.560 krónum. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðili lækki umkrafinn kostnað vegna aksturs. Fjarlægð milli skrifstofu varnaraðila og fasteignarinnar sem metin hafi verið sé alls 5.6 km og verði stuðst við reiknivél Stjórnarráðs Íslands vegna fjárhæðar akstursgjalds ætti umkrafid akstursgjald varnaraðila að vera að 762 krónur. Loks krefst sóknaraðili þess að varnaraðili lækki reikning sinn vegna þjónustu sinnar til samræmis við unnar stundir. Sóknaraðili telur að vinna við hina umþrættu skýrslu hafi ekki verið níu tímar. Í kvörtun sinni tiltekur sóknaraðili að varnaraðila hafi verið rétt að krefjast greiðslu fyrir eftirfarandi liði: „*Communication with me: .25 hours = 4.125 ISK His time at my apartment was about .5 hours = 8.250 ISK. Communication with the seller’s lawyer: .25 hours = 4.125 ISK. Writing the report: 2-3 hours = 33.000 ISK to 49.500 ISK + VAT*”

3.2. Andsvör varnaraðila

Varnaraðili vísar til þess að sóknaraðili hafi óskað eftir almennri skoðun á umræddri fasteign ásamt því að varnaraðili yrði í samskiptum við lögmann seljanda fasteignarinnar. Varnaraðili kveðst hafa haft samband við umræddan lögmann fyrir skoðun og farið yfir málið með honum. Hafi lögmaður seljanda upplýst varnaraðila að enginn ágreiningur væri um þá þætti sem sóknaraðili hafi óskaði eftir mati á og væri sóknaraðili líklegast að falast eftir afslætti á fasteigninni. Að sögn varnaraðila hafi lögmaðurinn jafnframt upplýst varnaraðila um að sóknaraðili væri nú þegar búinn að selja fasteignina á um sex milljónum króna meira en sóknaraðili greiddi umbjóðanda hans fyrir hana. Varnaraðili kveðst hafa farið yfir þetta með sóknaraðila og hafi hann þrátt fyrir það óskað eftir skoðun.

Við skoðunina hafi sóknaraðili vísað á þá þætti sem hann óskaði mats varnaraðila á. Þá hafi aðilar farið yfir útfærslu á þeirri skýrslu sem unnin skyldi og lagt upp með að seljandi fasteignarinnar gæti þá mætt og klárað þau atriði sem upp kæmu svo endurbætur/viðgerðir myndu klárast og ekkert yrði skilið eftir.

Varnaraðili bendir á að eftir að hann hafi afhent sóknaraðila skýrslu sína hafi komið í ljós að sóknaraðili hafi verið ósáttur við niðurstöður hennar. Hafi hann í raun ekki viljað fá umrædda þætti lagfærða heldur hafi sóknaraðili verið að sækjast eftir afslætti. Varnaraðili hafi upplýst sóknaraðila að niðurstöðum hans yrði ekki breytt þar sem þetta væri staðan á þeim byggingahlutum sem óskað hafi verið mats á ásamt því að niðurstöðurnar væru ekki til sölu.

Þá vísar varnaraðila til þess að í kjölfar þess að þjónustan hafi verið innt af hendi hafi skrifstofa hans verið lokuð vegna sumarleyfa. Sóknaraðili hafi verið

upplýstur um það en hafi þrátt fyrir það ítrekað hringt og sent varnaraðila skilaboð. Þegar skrifstofa varnaraðila hafi verið opnuð eftir sumarleyfi hafi varnaraðila sent tölvupóst á sóknaraðila og lögmann seljanda fasteignarinnar. Hafi lögmaðurinn aðeins svarað þeim pósti með þeim upplýsingum að honum hafi ekki borist umþrætt skýrsla varnaraðila ásamt upplýsingum um að sóknaraðili væri búinn að selja fasteignina og hafi engar ábendingar eða kvartanir borist fyrri seljanda frá núverandi eiganda fasteignarinnar.

Varnaraðili þyki ljóst að undir engum kringumstæðum verði skrifaðar niðurstöðu í skýrslu eftir óskum sóknaraðila og sé það lagt í hans hönd að leggja umrædda skýrslu svo viðsemjandi hans geti lagfært þá þætti sem þar sé vísað til. Ef óskað sé eftir því að vísað sé í lög og reglugerðir sé það sjálfsagt en varnaraðili hafi talið það óþarfi í svo einföldu mati og þessu enda liggi skýrt fyrir hvaða þáttum sé ólokið í fasteigninni.

Varnaraðili kveðst aðeins hafa rukkað fyrir þau viðvik sem unnin hafi verið og hafi því verið krafist greiðslu fyrir þau samkvæmt uppgefnu tímagjaldi 16.500 krónur án virðisaukaskatts eða 20.460 krónur með virðisaukaskatti.

3.3. Athugasemdir sóknaraðila

Í athugasemdum sínum segir sóknaraðili að óskað hafi verið eftir þjónustu varnaraðila bæði til ákvarða hæfilegan afslátt af kaupverði fasteignarinnar við afsalsgerð hennar og til að meta þætti sem seljandi átti eftir að laga svo fasteignin stæðist skoðun byggingafulltrúa [...]. Þar sem ekki hafi verið að finna almenna sundurliðun á kostnaði við úrbætur sem og rökstuðning fyrir því í skýrslu varnaraðila hafi verið ómögulegt fyrir sóknaraðila að styðjast við skýrsluna í viðskiptum sínum við seljanda fasteignarinnar. Því hafi sóknaraðili ekki afhent lögmanni seljanda skýrsluna. Telji sóknaraðili að varnaraðili hafi ekki veitt þá þjónustu sem um hafi verið samið.

Sóknaraðili kveðst hafa ráðfært sig við lögmann vegna skýrslunnar og hafi viðkomandi fullyrt að skýrslan væri ekki nógu ítarleg til að unnt væri að leggja hana til grundvallar dómsmáli.

Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili ekki upplýst hann um að sumarleyfi verið á skrifstofu varnaraðila um svipað leyti og þjónusta varnaraðila var veitt. Þá segir sóknaraðila að erfitt hafi verið að ná sambandi við varnaraðila og telur sóknaraðili að varnaraðili hafi hunsað hann.

3.4. Athugasemdir varnaraðila

Í athugasemdum sínum vísar varnaraðili til framlagðra samskipta milli aðila í málinu. Í þeim komi skýrt fram hjá lögmanni seljanda að allir þættir sem athugasemdir/ábendingar hafi verið gerðar við samkvæmt skýrslu varnaraðila yrðu lagfærðir. Finnist varnaraðila því undarlegt að sóknaraðili hafi ekki lagt fram skýrsluna við seljanda fasteignarinnar. Varnaraðili telji að skýring þess að þetta mál sé nú komið í þennan farveg sé eingöngu sú að sóknaraðili vilja fara fram á afslátt af umræddri fasteign og vilji sóknaraðili ekki leyfa seljanda að ráðast í það verkefni að klára þá þætti sem eftir hafi verið þar sem sóknaraðili hafi nú þegar verið búinn að selja eignina öðrum með hagnaði.

Varnaraðili ítreki að niðurstöður í skýrslum séu ekki til sölu hjá honum. Útfærsla á skýrslu og það verk sem unnið hafi verið af varnaraðila hafi verið í samræmi við óskir sóknaraðila.

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.

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

Þann 16. júní 2022 óskaði sóknaraðili eftir þjónustu varnaraðila við mat á ástandi fasteignar sem hann hafði þá fest kaup á. Ágreiningur málsins heyrir undir gildissvið þkpl., sbr. 4. tl. 1. gr. laganna. Þann 22. júní 2022 fór fram fundur aðila í fasteign sóknaraðila. Þann 27. júní 2022 gaf varnaraðili út reikning vegna þjónustu sinnar að fjárhæð 190.092 krónur. Gerði sóknaraðili athugasemdir við fjárhæð reikningsins með tölvupósti til varnaraðila þann sama dag. Reyndi sóknaraðili ítrekað að hafa samband við varnaraðila vegna útgefins reiknings í kjölfarið en án árangurs. Þann 11. júlí 2022 greiddi sóknaraðila reikning varnaraðila með fyrirvara um réttmæti hans. Þann 16. júlí 2022 afhenti varnaraðili sóknaraðila hina keyptu skýrslu. Áttu aðilar í skriflegum samskiptum í kjölfarið vegna ágreinings um efni skýrslunnar. Sóknaraðili telur að greiðslukrafa varnaraðila sé í ósamræmi við umfang verksins og krefst þess að reikningur varnaraðila verði lækkaður. Þá telur sóknaraðili að þjónusta varnaraðila hafi verið ófullnægjandi. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Í málinu liggur fyrir að varnaraðili veitti sóknaraðila upplýsingar í aðdraganda samningsgerðar að tímagjald hans væri 16.500 krónur á tímann án virðisaukaskatts en ekki var samið um fjölda tíma vegna verksins.

Í 28. gr. þkpl. er fjallað um verðlagningu í þjónustukaupum þegar aðilar hafa ekki samið um verð. Ákvæðið er svohljóðandi:

„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.“

Í ákvæðinu felst samkvæmt athugasemdum í frumvarpi til þkpl. að ef aðilar hafa ekki samið um verð skuli greiða það verð sem telja má sanngjarnt. Við mat á því hvort tímafjöldi og annar kostnaður sé hæfilegur ber að miða við það sem yfirleitt tíðkast í greininni þegar sambærileg þjónusta er innt af hendi.

Sönnunarbyrðin fyrir því að umkrafið endurgjald varnaraðila hafi verið ósanngjarnt hvílir á sóknaraðila. Samkvæmt reikningi varnaraðila dags. 27. júní 2022, er krafist greiðslu fyrir „[v]ettvangsskoðun og skýrslugerð“ að fjárhæð 148.500

krónur, akstursgjald sem nemi 4.800 krónum og virðisaukaskatt að fjárhæð 36.792 krónur, alls 190.092 krónur. Ekki er að finna nánari sundurliðun á kostnaði í reikningnum. Þá kemur fram á reikningnum eftirfarandi lýsing á þjónustunni: „Vettvangsskoðun ásamt samskiptum við aðila, lögmaður matsþola upplýstur um skoðun. Skýrsla útbúin í máli og myndum sem send er á matsbeiðanda á pdf formi“.

Með hliðsjón af gögnum málsins telur kærunefndin að ekkert hefur komið fram í málinu sem bendir til þess að umkrafið gjald varnaraðila sé hærra en almennt tíðkast fyrir slíka þjónustu, sbr. 28. gr. þkpl.

Í 1. mgr. 34. gr. þkpl. kemur fram að 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. Samkvæmt athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til þkpl. skal taka fram í reikningi hvenær verkið var unnið, hversu margir tímar voru unnir og hversu hátt tímakaup seljandi þjónustu hefur áskilið sér. Að mati kærunefndarinnar er útgefinn reikningur varnaraðila til sóknaraðila ekki nægjanlega skýr hvað nefnd atriði varðar. Þrátt fyrir að varnaraðili hafi ekki fullnægt skyldu sinni samkvæmt framangreindu verður ekki svo litið að það hafi þýðingu fyrir niðurstöðu máls þessa.

Af málatilbúnaði sóknaraðila verður ráðið að sóknaraðili telji þjónustu varnaraðila haldna galla. Ákvæði 9. gr. þkpl. fjallar um galla á þjónustu og er svohljóðandi:

„9. gr. Seld þjónusta telst gölluð ef:

1. árangur af unnu verki stenst ekki kröfur skv. 4. gr. eða seld þjónusta víkur frá almennum öryggiskröfum, sbr. 5. gr.,

2. seljandi þjónustu hefur gefið rangar eða villandi upplýsingar í auglýsingum eða öðrum tilkynningum sem beint er að almenningi eða neytanda sérstaklega enda hafi þær verið forsenda fyrir kaupum á þjónustu,

3. seljandi þjónustu hefur ekki veitt neytanda upplýsingar sem hann hafði vitneskju um eða hefði mátt hafa vitneskju um og hafa þýðingu fyrir framkvæmd verksins,

4. þjónustan felur í sér hættu á líkams- eða eignatjóni,

5. árangur verks eða þjónustu verður minni eða hefur minna notagildi en ella fyrir neytanda eftir að áhætta flyst aftur til hans og rekja má orsök þess til vanrækslu seljanda,

6. seld þjónusta víkur að öðru leyti frá því sem samningur seljanda og neytanda kveður á um.

Galli telst þó ekki vera fyrir hendi í þeim tilvikum sem nefnd eru í 1. og 4. tölul. 1. mgr. ef telja má að það sé ósanngjarnt af neytanda að bera fyrir sig gallann.“

Að mati kærunefndar ber að líta til 5. tölul. 1. mgr. 9. gr. laganna í þessu máli. Samkvæmt 5. tölul. 1. mgr. 9. gr. þkpl. verður þjónusta, með tilliti til notagildis, að svara til þess sem seljandi hefur lofað eða er með réttu áskilið af neytanda. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til laganna segir að ef árangur þjónustunnar verður ekki sá sem um var samið og það er ekki á ábyrgð neytanda sé þjónustan gölluð.

Í tölvupósti frá sóknaraðila til varnaraðila þann 16. júní 2022 er óskað eftir þjónustu í kjölfar símtals þeirra á milli. Af gögnum málsins verður ráðið að varnaraðili hafi óskað eftir skriflegri verkbeiðni með tölvupósti. Tölvupóstur sóknaraðila til varnaraðila var svohljóðandi: „Hi [...], Thanks for the call today. I am wanting a formal estimate for damages that were never fixed by the seller. The seller has a lawyer who does all of his communication. The lawyer's name is [...] and his email is [...]. Please let me know when you are available to come look at the apartment“ Kv. [...].

Fyrir liggur að varnaraðili mætti á fund sóknaraðila í fasteigninni þann 22. júní 2022 og afhenti varnaraðila sóknaraðila hina umþrættu skýrslu 16. júlí 2022.

Í niðurstöðukafla skýrslu varnaraðila segir eftirfarandi: „Við skoðun var staðreynt að lokafrágang innan sameignar og íbúðar verkbeiðanda er ekki lokið, ekki er búið að ganga frá þéttingum innan votrýma eða klára lokaumferð málunar. Steypt milli plata milli hæða er án hljóðdempunar. Við endurbætur er ráðlagt að seljandi/byggingarstjóri fari heilt yfir sameign og íbúð og tryggi verklok ásamt því að tryggja að öllum öryggis- og hollustupáttum sé uppfyllt svo boða megi til lokaúttektar embættis byggingafultrúa. Sjá nánar hér að neðan undur kostnaðarmati áætlaðan kostnað við endurbætur ásamt því að klára þá byggingahluta sem ekki er búið að vinna.“ Undir liðnum „Metinn kostnaður“ segir: „Metinn kostnaður í matsgerð innifelur allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið og innifelur virðisaukaskatt. Miðað er við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum. Tekið er tillit til umfangs verkliða og aðstæðna á verkstað“. Þá er metinn kostnaður vegna úrbóta tilgreindur í skýrslu varnaraðila með eftirfarandi hætti:

„[...]“

Samantekt:

2.2.1. Aðstaða	250.000
2.2.2 Lokafrágangur	1.055.000
Alls kr.	1.305.000“

Kærunefndin fellst á það með sóknaraðila að skýrsla varnaraðila hefði mátt vera nákvæmari og með ítarlegri sundurliðun á verkliðum. Þá tekur kærunefndin undir það að varnaraðili hafi verið fenginn til að meta hvað væri eftir af frágangi fasteignar sóknaraðila en því hafi ekki verið svarað á fullnægjandi hátt heldur látið eftir gagnaðila sóknaraðila að fara yfir fasteignina með tilliti til lokafrágangs. Verður sóknaraðila því ákveðinn afsláttur að álitum af þjónustunni, sem hæfilega er ákveðinn 28.514 krónur.

V

Úrskurðarorð

Varnaraðila, Y, ber að greiða sóknaraðila, X, 28.514 krónur.

Málskotsgjald að fjárhæð 5.000 krónur verður endurgreitt sóknaraðila.

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