

## Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 30. október 2023 í máli nr. 3/2023

Kærunefndina skipa í þessu máli lögmenirnir Hildur Leifsdóttir, Hildur Ýr Viðarsdóttir og Jón Rúnar Pálsson.

### I

#### Aðild og kröfugerð

Þann 5. janúar 2023 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 í fyrsta lagi að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila eða hlutist til um endurgreiðslu úr hendi [...] 451.075 krónur, þ.e. 30,8% af 1.464.530 krónum vegna niðurbrots og endursteypu svala á 3. og 4. hæð hússins [...] eða endurgreiði hússjóði húsfélagsins [...] alls 1.464.530 krónur. Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila eða hlutist til um endurgreiðslu úr hendi [...] 98.030 krónur, þ.e. 30,8% af 318.278 krónum vegna lekaviðgerða eða endurgreiði hússjóði húsfélagsins [...] alls 318.278 krónur. Í þriðja lagi krefst sóknaraðili þess að varnaraðili endurgreiði sóknaraðila 219.426 krónur, þ.e. 30,8% af 712.421 krónu vegna ofreiknaðra eftirlitsgjalda eða endurgreiði hússjóði húsfélagsins [...] alls 712.421 krónu og dragi til baka síðasta útgefna reikning að fjárhæð 350.000 krónur. Þá krefst sóknaraðili dráttarvaxta í öllum tilvikum. Varnaraðili krefst frávísunar málsins en til vara að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað.

### II

#### Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með tölvubréfi, dags. 13. janúar 2023, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust þann 26. apríl 2023. Sóknaraðili lagði fram athugasemdir sínar við andsvörum varnaraðila þann 10. maí 2023. Athugasemdir varnaraðila bárust þann 26. júní 2023. Í ljósi þess að í athugasemdum varnaraðila kom fram krafa um frávísun málsins var sóknaraðila gefinn kostur á að koma með athugasemdir við þá kröfu með bréfi, dags. 7. júlí 2023. Bárust viðbótarathugasemdir sóknaraðila þann 20. júlí 2023.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda beggja aðila nokkur fjöldi gagna. Sóknaraðili leggur fram ástandsskýrslu varnaraðila frá því í ágúst 2020, fundargerð húsfélagsins [...], dags. 8. september 2020, tilboð varnaraðila, dags. 17. nóvember 2020, verðboðslýsing varnaraðila, tölvupóst varnaraðila, dags. 30. apríl 2021, verksamning, dags. 13. ágúst 2021 milli húsfélagsins [...] og [...], tölvupóstsamskipti milli [...] og varnaraðila, dags. 11. ágúst 2021, tölvupóstsamskipti varnaraðila og [...], dags. 20. september 2021, ljósmyndir sóknaraðila af múrbroti, tölvupóst [...], dags. 19. október 2021, reikning [...], dags. 25. janúar 2022, vinnuskýrslu [...], dags. 22. desember 2021, skjáskot af vefsíðu [...], dags. 5. nóvember 2021, dagskýrslur [...] frá 6., 8. og 18. nóvember 2021, matsgerð [...], dags. 16. nóvember 2021, teikningar af íbúðum hússins að [...], ódags. tölvupóst [...], tölvupóstsamskipti milli eigenda íbúða hússins í febrúar 2022, tölvupóstsamskipti milli varnaraðila og [...], dags. 30. ágúst 2022, reikninga varnaraðila á hendur

húsfélaginu [...] dagsetta 31. ágúst 2020; 30. apríl 2021; 31. ágúst 2021; 30. september 2021, 31. október 2021; 30. nóvember 2021; 1. júlí 2022 og 31. ágúst 2022, yfirlit sóknaraðila yfir málsatvik, óundirritað kröfubréf til varnaraðila frá því í desember 2022, tölvupóstsamskipti sóknaraðila við varnaraðila frá því í október 2022, bréf sóknaraðila til varnaraðila, dags. 4. september 2021, skjáskot af vefsíðu varnaraðila, tölvupóstur sóknaraðila til annarra íbúa [...], dags. 8., 29. og 30. mars 2023, skjáskot af frétt á vefsíðu [...], dags. 7. mars 2023, ljósmynd sóknaraðila af svölum, tölvupóstsamskipti, dags. 31. maí 2022, tölvupóst [...], dags. 16. september 2022, fundargerð húsfélagsins [...], dags. 9. janúar 2023, tölvupóstsamskipti milli sóknaraðila og [...], dags. 16. júlí 2023 og yfirlit sóknaraðila.

Varnaraðili leggur fram minnisblað varnaraðila, dags. 12. desember 2022, verkfundagerðir varnaraðila, dags. 7. september 2021, 8. október 2021, 12. maí 2022 og 1. nóvember 2022, tölvupóstsamskipti milli varnaraðila og [...] frá því í desember 2022 og janúar 2023 og fundargerð, dags. 30. mars 2023.

Með bréfi, dags. 26. október 2023, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

### III

#### Málsatvik og ágreiningsefni

Af gögnum máls má ráða að húsfélagið [...] í Reykjavík hafi leitað til varnaraðila sumarið 2020 með það fyrir augum að fá gerða úttekt á utanhúss ástandi fasteignarinnar en sóknaraðili er einn af fjórum eigendum íbúða í fasteigninni. Varnaraðili útbjó ástandsskýrslu í ágúst 2020 þar sem gerð var grein fyrir viðgerðartillögum varnaraðila og kostnaðaráætlun vegna þeirra. Þann 17. nóvember 2020 gerði varnaraðili húsfélaginu tilboð í umsjón útboðs og eftirlit vegna utanhúsviðgerða við [...]. Gekk húsfélagið að tilboði varnaraðila í janúar 2021. Gaf varnaraðili út verðboðslýsingu í mars 2021 en samkvæmt henni sneri verkið að viðgerðum og endurbótum á austurhlið hússins, sprungu- og múrviðgerðum ásamt gluggaskiptum. Þá skyldi skipta um veggútúðu á vesturhlið og framkvæma viðgerð á steyptri þakrennu á suðurhlið. Þann 30. apríl 2021 voru tilboð verktaka í verkið opnuð og bærust alls fimm tilboð í verkið. Átti fyrirtækið [...] lægsta tilboðið í verkið og ákvað húsfélagið að ganga til samninga við það. Þann 13. ágúst 2021 gerðu húsfélagið [...] og [...] með sér verksamning um tilteknar viðgerðir og endurbætur á fasteigninni. Samkvæmt umræddum samningi var varnaraðili tilgreindur sem umsjónaraðili verkkaupa. Hljóðaði tilboð verktaka upp á 6.714.600 krónur og skyldi verkinu lokið 9. október 2021. Að sögn sóknaraðila hafi umfang hins umsamda verks orðið síðar mun meira en upphaflega var gengið út frá sökum steypuskemmda á svölum og köldum veggjum fasteignarinnar sem komu fyrst í ljós eftir að verkið hófst. Má ráða af gögnum máls að húsfélagið hafi samþykkt að [...] myndu ráðast í það aukaverk að brjóta upp steypuna og lagfæra umræddar skemmdir. Ágreiningur varð síðan um framangreint aukaverk við uppbrot steypunnar sem sóknaraðili telur hafa verið óþarft og valdið henni jafnframt tjóni þar sem leka varð vart í íbúð hennar í kjölfarið. Aflaði sóknaraðili matsgerðar vegna lekans í nóvember 2021. Telur sóknaraðili að varnaraðili skuli bera hluta kostnaðar við bæði umrætt aukaverk sem og lekaviðgerðir eða hlutist til um að verktakinn [...] endurgreiði kostnað vegna þessa til sóknaraðila eða húsfélagsins.

Af kvörtun sóknaraðila má ráða að hún sé jafnframt ósátt við framvindu verksins sem virðist hafa dregist töluvert. Þá telur sóknaraðili ýmsa vankanta hafa

verið á þjónustu varnaraðila sem og að varnaraðili hafi krafið húsfélagið um greiðslur fyrir eftirlit og umsjón með verkinu umfram það sem samningur húsfélagsins við varnaraðila hafi kveðið á um. Kveðst sóknaraðili hafa sent varnaraðila ítrekuð erindi vegna þessa sem og kröfubréf þann 7. desember 2022. Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili í engu brugðist við bréfum hennar.

### III 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. Kærunefndin tekur ekki til meðferðar ágreining sem fellur ekki undir gildissvið framangreindra laga.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála er markmið þeirra að tryggja neytendum aðgang að skilvirkri og faglegrri 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 átt við einstakling 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.

Í 1. mgr. 16. gr. segir að neytendur geti óskað eftir úrskurði kærunefndar vöru- og þjónustukaupa vegna ágreinings sem rís af sölu- eða þjónustusamningi. Með þjónustusamningi er átt við samning þar sem seljandi veitir neytanda þjónustu eða skuldbindur sig til þess og neytandinn greiðir eða skuldbindur sig til að greiða verð hennar, sbr. 4. tl. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 81/2019. Í máli þessu liggur fyrir að varnaraðili og húsfélagið [...] gerðu með sér samning um ráðgjöf varnaraðila um viðhald utanhúss fasteignarinnar [...] þann 17. nóvember 2020. Þá gerðu húsfélagið [...] og verktakinn [...] með sér verksamning um tilteknar viðgerðir og endurbætur á fyrrnefndri fasteign. Rekja má ágreining þessa máls til þessara tveggja þjónustusamninga. Þar af leiðandi er ekki um að ræða þjónustusamninga á milli sóknaraðila og varnaraðila í skilningi laga nr. 81/2019 og er sóknaraðili því ekki réttur aðili að þessu máli. Ágreiningur máls þessa heyrir samkvæmt framangreindu ekki undir valdsvið kærunefndar vöru- og þjónustukaupa. Kvörtun sóknaraðila er því vísað frá kærunefndinni samkvæmt e. lið 2. mgr. 14. gr. laganna.

**III**  
**Úrskurðarorð**

Kvörtun sóknaraðila, X, er vísað frá kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

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

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Hildur Leifsdóttir

---

Jón Rúnar Pálsson