

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 30. september 2024 í máli nr. 14/2024

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 25. janúar 2024 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá húsfélaginu X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við fyrirtækið Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili krefst þess í fyrsta lagi að viðurkennt verði að varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila 1.464.530 krónur vegna niðurbrots og endursteypun svala á 3. og 4. hæð fasteignarinnar að [...]. Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að varnaraðila beri að draga til baka tilboð [...] vegna nýframkvæmda á svölum 4. hæðar að fjárhæð 1.267.120 krónur og endurgreiða sóknaraðila það sem greitt hafi verið samkvæmt samþykktum reikningi frá varnaraðila. Í þriðja lagi krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila 712.421 krónur vegna ofreiknaðra eftirlitsgjalda auk þess að draga til baka síðasta útgefna reikning að fjárhæð 350.000 krónur. Í fjórða lagi krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að varnaraðila beri að greiða sóknaraðila alls 1.363.334 krónur sem nemi 50% af 2/3 tilboði fyrirtækisins [...] í tiltekna múrviðgerðir á fasteigninni. Þá krefst sóknaraðili dráttarvaxta í öllum tilvikum.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði vísað frá kærunefndinni en til vara að þeim verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með bréfi, dags. 29. janúar 2024, 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 12. febrúar 2024. Sóknaraðili lagði fram athugasemdir við andsvör varnaraðila þann 2. mars 2024. Þann 4. apríl 2024 lagði varnaraðili fram athugasemdir sínar við athugasemdir sóknaraðila. Sóknaraðili lagði fram viðbótarathugasemdir í tvígang, annars vegar þann 30. apríl 2024 og hins vegar 15. maí 2024. Var varnaraðila því gefinn kostur á að koma á framfæri viðbótarathugasemdum sínum sem og hann gerði 20. júní 2024.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda beggja aðila auk mikils fjölda fylgiskjala. Sóknaraðili leggur fram ljósmyndir sínar af múrbroti, tölvupóstsamskipti varnaraðila og [...], dags. 20. september 2021, tölvupóst [...], dags. 19. október 2021, tölvupóst varnaraðila, tölvupóst varnaraðila, dags. 30. júní 2022, tölvupóst [...] til varnaraðila, dags. 16. nóvember 2023, upplýsingar teknar af vefsíðu varnaraðila um gildi fyrirtækisins, tölvupóstur varnaraðila, dags. 30. apríl 2021, verksamning, dags. 13. ágúst 2021 milli húsfélagsins [...] og [...], fundargerð húsfélagsins [...], dags. 8. september 2020, tilboð varnaraðila, tölvupóstsamskipti milli varnaraðila og [...], dags. 30. ágúst 2022, bréf eiganda íbúðar nr. 0301 í húsinu, tilboð [...] í múrvinnu á fasteigninni, dags. 8. janúar 2023, minnisblað varnaraðila, dags. 12. desember 2022, kröfubréf eiganda íbúða á 2. og 3. hæð fasteignarinnar til varnaraðila, dags. 14. nóvember 2023, tölvupóstsamskipti aðila, dags. 31. maí og 4. júlí 2022, ljósmynd af fasteigninni [...], bréf húseigandafélagsins til sóknaraðila, dags.

31. janúar 2023, tilboð [...] í múrviðgerðir, dags. 8. janúar 2023, tölvupóstsamskipti aðila, dags. 19. og 20. janúar 2023, fundargerð húsfélagsins [...], dags. 9. janúar 2023, tölvupóstsamskipti milli íbúa fasteignarinnar, dags. 15. og 16. júlí 2023, fundargerð sóknaraðila, dags. 27. febrúar 2023, afrit af tilboði varnaraðila í verkið, dags. 17. nóvember 2020, afrit af 8 reikningum varnaraðila til sóknaraðila, ljósmyndir sóknaraðila af svölum á 4. hæð, afrit af 5 reikningum [...] til sóknaraðila og tölvupóstsamskipti [...] við [...], dags. 19. mars og 17. apríl 2024,

Varnaraðili leggur fram verkfundagerðir varnaraðila, dags. 7. september 2021, 8. október 2021, 12. maí 2022, 1. nóvember 2022 og 30. mars 2023, tölvupóstsamskipti milli varnaraðila og [...] frá því í desember 2022 og janúar 2023, athugasemdir varnaraðila í máli nr. 3/2023, dags. 25. apríl 2023 og viðbótarathugasemdir í sama máli, dags. 26. júní 2023, svar [...] við fyrirspurn lögmanns varnaraðila, dags. 20. júní 2024 og tölvupóstar til eigenda að [...], dags. 6. og 28. mars 2023.

Með bréfi, dags. 30. september 2024, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Af gögnum máls verður ráðið að sóknaraðili leitaði til varnaraðila sumarið 2020 í því skyni að fá gerða úttekt á ytra byrði fasteignarinnar. Varnaraðili útbjó ástandsskýrslu í ágúst 2020 þar sem gerð var grein fyrir viðgerðartillögum varnaraðila og kostnaðaráætlun vegna þeirra. Þann 17. nóvember 2020 gerði varnaraðili sóknaraðila tilboð í umsjón útboðs og eftirlit vegna utanhússviðgerða við [...]. Gekk sóknaraðili 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 bárust alls fimm tilboð í verkið. Átti fyrirtækið [...] lægsta tilboðið í verkið og ákvað sóknaraðili að ganga til samninga við það. Þann 13. ágúst 2021 gerðu sóknaraðili og [...] með sér verksamning um tiltekna 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 varnaraðila 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. Ekki verður annað ráðið af gögnum máls en að varnaraðili hafi lagt til og sóknaraðili samþykkt að [...] myndu ráðast í það aukaverk að brjóta upp steypuna og lagfæra umræddar skemmdir á svölum fasteignarinnar. Ágreiningur varð síðar um framangreint aukaverk í húsfélaginu þar sem eigendur tveggja íbúða á 2. og 3. hæð hússins að [...] töldu að umrætt aukaverk hafi bæði verið óþarft og leitt til þess að leka hafi orðið vart í íbúðum þeirra í kjölfarið. Aflaði annar íbúðareigendanna matsgerðar vegna lekans í nóvember 2021. Þá greinir aðila á um þau eftirlitsgjöld sem varnaraðili hefur krafist sóknaraðila um á verk tímanum en sóknaraðili telur að verklok hafi dregist verulega miðað við samning aðila og að hann hafi því ofgreitt varnaraðila fyrrnefnd gjöld. Á formlega boðuðum húsfundi sóknaraðila 27. febrúar 2024 var fjallað um tillögu sem laut að því að senda kvörtun í máli þessu til kærunefndar vöru- og þjónustukaupa vegna þess ágreinings sem er uppi milli málsaðila. Var sú ákvörðun staðfest með samþykki einfalds meirihluta

eigenda, þ.e. fyrrgreindra eigenda tveggja íbúða á 2. og 3. hæð hússins, miðað við hlutfallstölur.

Sóknaraðili heldur því fram að umþrætt aukaverk hafi bæði verið óþarft og valdið honum tjóni þar sem leka hafi orðið vart í kjölfar þess í tveimur íbúðum fasteignarinnar. Telur sóknaraðili því að varnaraðila beri að bæta honum greiddan kostnað vegna aukaverksins sem og kostnað vegna framkvæmda sem síðar komu til á svölum 4. hæðar. Þá telur sóknaraðili að umsamin verklok framkvæmdanna hafi dregist langt umfram samning aðila og beri því varnaraðila að endurgreiða sóknaraðila ofreiknuð eftirlitsgjöld sem og að fella niður síðasta útgefna reikning á hendur sóknaraðila vegna sömu gjalda. Loks telur sóknaraðili að varnaraðili skuli greiða sér sem nemi 50% af 2/3 tilboði fyrirtækisins [...] í tiltekna múrviðgerðir sem [...] hafi svikist undan að framkvæma á fasteigninni.

Röksemdir varnaraðila lúta einkum að því að frávísa beri kvörtun sóknaraðila frá kæruneftndinni á grundvelli e. og f. liðar 2. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019. Telur varnaraðili kvörtun sóknaraðila sé svo til órökstudd og óskýr auk þess sem eðli krafna hans sé óreiðukennt. Vísar varnaraðil jafnframt til þess að engin hlutlæg og áreiðanleg gögn hafi verið lögð fram af hálfu sóknaraðila sem renni stoðum undir tjón sóknaraðila og grundvöll krafna hans. Þá telur varnaraðili að rík þörf sé fyrir umfangsmikilli gagnaöflun í málinu, t.a.m. öflun skýrslna frá aðilum og vitnum sem og hlutlaust sérfræðiálit sem varpað gæti betra ljósi á atvik máls eða grundvöll krafna sóknaraðila. Að mati varnaraðila leiði skortur á framangreindu til þess að ekki sé unnt fyrir kæruneftndina að taka málið til efnislegrar meðferðar. Til vara krefst varnaraðili þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

IV

Niðurstaða

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

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. laganna.

Með neytanda er átt við einstakling sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi, enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna. Hugtakið neytandi getur einnig tekið til lögaðila sem kemur fram fyrir hönd hóps neytenda í viðskiptum. Sóknaraðili er húsfélag fasteignarinnar að [...]. Sóknaraðili er félag sem samanstendur af neytendum, sem hver um sig hafa einstaklegra og fjárhagslegra hagsmuna að gæta af samningum sóknaraðila um viðhald á fasteigninni að [...]. Í málinu liggur fyrir hluti fundargerðar húsfundar sóknaraðila, dags. 27. febrúar 2023, þar sem tekin var sú ákvörðun með einföldum meirahluta atkvæða að leggja fram kvörtun á varnaraðila hjá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Getur sóknaraðili því haft réttarstöðu neytanda í skilningi laga nr. 81/2019.

Samkvæmt e. lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 geta viðurkenndir úrskurðaraðilar og kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá þegar kvörtun er metin ótæk til meðferðar hjá viðurkenndum úrskurðaraðila eða kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Þá geta viðurkenndir úrskurðaraðilar og

kærunefnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá ef meðhöndlun máls mundi á einhvern hátt skaða alvarlega skilvirka starfsemi viðurkennda úrskurðaraðilans eða kærunefndar vöru- og þjónustukaupa, sbr. f. liður 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019. Þrátt fyrir að kvörtun sóknaraðila mætti vera skýrari auk hluta þeirra gagna sem vísað er til þá telur nefndin það ekki varða frávísun í skilningi e. eða f. liðar 1. mgr. 14. gr. laganna.

Sóknaraðili heldur því meðal annars fram í máli þessu að aukaverk sem framkvæmt var af verktakanum [...] haustið 2021 hafi verið óþarft. Í því verki fólst niðurbrot á steypum svölum annarrar og þriðju hæðar fasteignarinnar og lagfæringar á steypuskemmdum. Sóknaraðili vísar til ástandsskýrslu varnaraðila vegna hússins frá árinu 2020 en að sögn sóknaraðila komi hvorki fram í henni að steypan í svölum hússins væri ónýtt né að þörf væri á þeim viðgerðum sem svo framkvæmdar hafi verið á svölunum af verktakanum. Telur sóknaraðili að varnaraðila beri að endurgreiða sér 1.464.530 krónur sökum mistaka varnaraðila í ráðgjöf og gerð ástandsskýrslunnar sem og þess að varnaraðili hafi síðan samþykkt reikninga verktakans vegna umþrættra framkvæmda. Varnaraðili byggir á því að þeir ágallar sem hafi verið í steypu svalanna hafi fyrst komið fram í kjölfar þess að hið upprunlega verk hófst og aukið þannig umfang þess. Vísar varnaraðili til þess að ráðgjöf hans hafi verið fagleg og rétt miðað við aðstæður auk þess sem ákvörðunin hafi verið rædd á verkfundi aðila og samþykkt sem aukaverk af sóknaraðila. Þekkt er að við verkframkvæmdir sem þessar kunni að koma í ljós að þörf sé á frekari viðgerðum og framkvæmdum. Komi sú staða upp ber seljanda þjónustu að staldra við og bera undir neytanda hvort fara skuli í frekari framkvæmdir. Það virðist hafa verið gert og liggur ekki annað fyrir en að sóknaraðili hafi samþykkt aukaverkið. Þá virðist sem reikningur vegna aukaverksins hafi verið greiddur án athugasemda af sóknaraðila. Kærunefndin telur því að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að aukaverk tengt viðgerðum á svölum hafi verið óþarft eða ónauðsynlegt. Þá hefur sóknaraðili ekki lagt fram nein gögn sem styðja það að ráðgjöf varnaraðila hafi verið ábótavant. Verður því ekki fallist á þessa kröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili krefst þess jafnframt að viðurkennt verði að varnaraðila beri að draga til baka tilboð verktakans [...] vegna tiltekinna framkvæmda á svölum fjórðu hæðar hússins. Þá telur sóknaraðili að varnaraðila beri að greiða sóknaraðila alls 1.267.120 krónur enda hafi reikningur verktakans vegna þeirra framkvæmda verið samþykktur af varnaraðila. Hér verður að horfa til þess að svo virðist sem sóknaraðili hafi á sínum tíma samþykkt þetta aukaverk. Þá liggur ekkert fyrir um að ráðgjöf varnaraðila hafi hvað þetta varðar verið áfátt eða þjónusta hans haldin galla. Er því ekki hægt að taka undir sjónarmið sóknaraðila og fallast á framangreinda kröfu hans.

Sóknaraðili vísar til þess að upphaflegt tilboð varnaraðila í þjónustuna hafi numið alls 1.550.000 krónum og miðaðist það við tveggja mánaða vinnu verktakans [...]. Sökum tafa á verkinu hafi varnaraðili krafist sóknaraðila um 1.637.421 krónur umfram tilboð sitt. Vísar sóknaraðili til þess að með sanngirni megi fallast á það að varnaraðili eigi rétt á 575.000 krónum til viðbótar við upprunalegt tilboð sitt. Sóknaraðili telur því að varnaraðila beri að endurgreiða honum 712.421 krónu vegna ofreiknaðra eftirlitsgjalda auk þess að fella niður reikning að fjárhæð 350.000 krónur. Varnaraðili byggir á því að útgefnir reikningar hans hafi verið í samræmi við samkomulag aðila og hafi aðeins verið rúkað fyrir unna vinnu. Umfang verksins hafi aukist eftir að verkið hófst og þarf af leiðandi hafi lenging orðið á verktímanum. Þá bendir varnaraðili á að hann hafi felld niður reikning vegna desember 2022 til að

koma til móts við sóknaraðila og þá án allrar viðurkenningar á sök. Varnaraðili vísar jafnframt til þess að allar ákvarðanir um kröfur umfram upprunalegt tilboð hafi verið teknar í samráði við fulltrúa sóknaraðila og sé að finna upplýsingar um það í verkfundagerðum á verktímanum. Loks vísar varnaraðili til þess að af framlögðum gögnum megi ráða að sóknaraðili hafi enn í janúar 2023 verið að óska eftir vinnu varnaraðila og leiði það líkur að því að allar kröfur varnaraðila hafi verið vegna umsaminnar og umbeðinnar vinnu. Í málinu liggur fyrir að umfang hins umsamda verks jókst nokkuð á verktímanum. Ráða má af framlögðum verkfundagerðum að um það var fjallað og bókað skýrlega á verkfundum aðila. Þá liggur fyrir að sóknaraðili greiddi varnaraðila reikninga hans án nokkurra athugasemda fram til síðla árs 2022. Í verkfundagerð, dags. 1. nóvember 2022, var bókað um óánægju sóknaraðila vegna tafa á verkinu af hálfu verktaka sem og kostnað varnaraðila vegna eftirlits með verkinu. Á fundi aðila í desember það ár ákvað varnaraðili að fella niður útistandandi reikning sinn að fjárhæð 350.000 krónur auk virðisaukaskatts í því skyni að koma til móts við sóknaraðila vegna tafa af hálfu verktaka. Ekki liggur fyrir um það í framlögðum gögnum að varnaraðili hafi krafist frekari greiðslu úr hendi sóknaraðila vegna þjónustu sinnar frá þessum tíma. Með hliðsjón af öllu framangreindu telur kærunefndin að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á í málinu að umkrafin þóknun varnaraðila hafi verið óeðlileg. Verður því ekki unnt að fallast á kröfu sóknaraðila samkvæmt þessum kröfuflið.

Loks heldur sóknaraðili því fram að verktakinn [...] hafi vanefnt að framkvæma allar þær viðgerðir á austurhlið hússins sem um hafi verið samið. Hafi sóknaraðili því þurft að leita til annars fagaðila um þá verkþætti. Telur sóknaraðili að varnaraðili beri ábyrgð á því til jafns við [...] og skuli greiða sóknaraðila 1.363.334 krónur sem nemi 50% af 2/3 fjárhæðar tilboðs [...]. Varnaraðili mótmælir þessu. Vísar varnaraðili til þess að hann hafi engar forsendur til að leggja mat á hvort að tilboð [...], sem sé sú tölulega krafa sem sóknaraðili geri á hendur varnaraðila, sé í samræmi við það verk sem var unnið og hvort eða þá hvernig það tengist samningssambandi milli sóknaraðila og varnaraðila. Í málinu liggur fyrir tilboð í verk af [...] en af því verður ekki ráðið hvaða verkliðir eru þeir sömu og verktakinn [...] hafi átt að framkvæma og þá hvort um lagfæringu á verki verktakans sé að ræða eða verk sem hann ekki vann. Kærunefndin telur því ekki sýnt fram á tjón vegna þessa og getur ekki fallist á kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu samkvæmt þessum kröfuflið.

V Úrskurðarorð

Kröfum sóknaraðila, X, er hafnað.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson

