

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 30. september 2024 í máli nr. 7/2024

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 12. janúar 2024 barst kæruneftnd 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 varnaraðili endurgreiði sóknaraðila 1.464.530 krónur vegna aukaverks við niðurbrot og endursteypun svala á 3. og 4. hæð hússins að [...]. Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að varnaraðili endurgreiði honum 318.278 krónur sem varnaraðili krafði sóknaraðila greiðslu á í nóvember 2021 vegna aukaverks við lekaviðgerðir á svölum hússins. Í þriðja lagi krefst sóknaraðili þess að varnaraðili endurgreiði sér 1.363.334 krónur, þ.e. 50% af 2/3 tilboði fyrirtækisins [...] í verk sem varnaraðili hafi vanefnt að framkvæma. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði vísað frá en til vara að þeim verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi, dags. 15. janúar 2024, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust til nefndarinnar þann 6. febrúar 2024. Athugasemdir sóknaraðila við andsvör varnaraðila bárust 28. febrúar 2024. Þá lagði sóknaraðili fram viðbótarathugasemdir 14. maí 2024. Athugasemdir varnaraðila bárust nefndinni 30. maí 2024.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda beggja aðila, verðboðslýsing varnaraðila, tilkynning [...] um opnun tilboða í verk, dags. 30. apríl 2021, tölvupóstur [...] til sóknaraðila, dags. 30. apríl 2021, tölvupóstsamskipti milli varnaraðila og [...], dags. 11. ágúst 2021, verksamningur milli aðila, dags. 13. ágúst 2021, tölvupóstur formanns sóknaraðila til íbúa, dags. 19. október 2021, ljósmyndir sóknaraðila af múrbroti, veðurfarsyfirlit í Reykjavík fyrir nóvember 2021, matsgerð [...] húsasmíðameistara, dags. 16. nóvember 2021, minnisblað [...], dags. 12. desember 2022, tilboð [...] til sóknaraðila, dags. 8. janúar 2023, kröfubréf tveggja eigenda íbúða í húsinu að [...] til varnaraðila, dags. 16. nóvember 2023, bréf varnaraðila, dags. 21. nóvember 2023, hluti fundargerðar sóknaraðila, dags. 27. febrúar 2024, tölvupóstur [...] til sóknaraðila, dags. 4. júlí 2022 ásamt ljósmyndum, reikningur varnaraðila, dags. 19. desember 2023 og tímaskýrslur varnaraðila vegna aukaverks frá því í nóvember 2021.

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

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Af gögnum máls má ráða að sóknaraðili leitaði til [...] sumarið 2020 með það fyrir augum að fá gerða úttekt á utanverðu ástandi fasteignarinnar að [...]. [...] útbjó ástandsskýrslu í ágúst 2020 þar sem gerð var grein fyrir viðgerðartillögum og

kostnaðaráætlun vegna þeirra. Þann 17. nóvember 2020 gerði [...] sóknaraðila tilboð í umsjón útboðs og eftirlit vegna utanhússviðgerða við [...]. Gekk sóknaraðili að tilboði [...] í janúar 2021. Gaf [...] út verðboðslýsingu í mars 2021 en samkvæmt henni sneri hið útboðna verk 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 varnaraðili lægsta tilboðið og ákvað sóknaraðili að ganga til samninga við hann. Þann 13. ágúst 2021 gerðu aðilar máls með sér verksamning um tiltekna viðgerðir og endurbætur á fasteigninni. Samkvæmt umræddum samningi var [...] 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 mun meira en upphaflega hafi verið gengið út frá sökum steypuskemmda á svölum og köldum veggjum fasteignarinnar sem fyrst hafi komið í ljós eftir að verkið hafi hafist. Ekki verður annað ráðið af gögnum máls en að umsjónaraðilinn [...] hafi lagt til og sóknaraðili samþykkt að varnaraðili myndi ráðast í það aukaverk að brjóta upp steypuna og lagfæra umræddar steypuskemmdir á svölum. 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. 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 var uppi milli málsaðila. Var sú ákvörðun staðfest með samþykki einfalds meiri hluta eigenda, þ.e. fyrrnefndir eigendur íbúða á 2. og 3. hæð hússins, miðað við hlutfallstölur. Telur sóknaraðili í máli þessu að varnaraðila beri að endurgreiða hluta kostnaðar við umþrætt aukaverk. Þá krefst sóknaraðili að varnaraðila beri að greiða honum 1.363.344 krónur sem sé 50% af 2/3 tilboði fyrirtækisins [...] í verk sem varnaraðili sveikst um að framkvæma. Varnaraðili krefst þess aðallega að máli sóknaraðila verði vísað frá kærunefndinni en til vara að öllum kröfum hans verði hafnað.

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. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála er markmið þeirra að tryggja neytendum aðgang að skilvirkri og faglegru 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 [...]. 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 kærunefnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá þegar kvörtun er metin ótæk til meðferðar hjá viðurkenndum úrskurðaraðila eða kærunefnd 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.

Ágreiningur aðila lýtur einkum að því hvort það aukaverk, sem varnaraðili framkvæmdi haustið 2021 og fól í sér niðurbrot á steypu á svölum hússins og lagfæringu á steypuskemmdum, hafi verið óþarft. Sóknaraðili vísar til þess að [...] hafi gefið út ástandsskýrslu vegna hússins árið 2020 en að sögn sóknaraðila komi hvorki fram í henni að steypan í svölum hússins væri ónýt né að þörf væri á þeim viðgerðum sem svo framkvæmdar hafi verið á svölunum af varnaraðila. Varnaraðili ber því hins vegar við að þegar hann hafi byrjað á umsömdum múrviðgerðum hafi komið í ljós að ástand steypu hússins væri mun verra en gert hafi verið ráð fyrir upphaflega. Hafi það ekki verið ákvörðun varnaraðila að fara í hið umþætta aukaverk heldur umsjónaraðilans [...] og verkkaupa. Kærunefndin vísar til þess að þekkt sé 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 fyrir að umsjónaraðili verksins hafi samþykkt aukaverkið sem sóknaraðili hafi einnig gert. 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. Verður því ekki fallist á þessa kröfu sóknaraðila.

Þá heldur sóknaraðili því fram að varnaraðili hafi vanefnt að framkvæma allar þær viðgerðir á austurhlíð hússins sem um hafi verið samið. Hafi sóknaraðili því þurft að leita til annars fagaðila um þá verkþætti. Varnaraðili mótmælir þessu. Kveður hann að undir verkinu hafi umsjónaraðili ákveðið að ekki væri þörf á að framkvæma alla þá liði sem voru í útboðsgögnum og hafi því verið fallið frá þeim. Sé verkinu að öðru leyti lokið. Í málinu liggur fyrir tilboð í verk af [...] en af því verður ekki ráðið hvaða verkliðir eru þeir sömu og varnaraðili hafi átt að framkvæma og þá hvort um lagfæringu á verki varnaraðila 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 kröfuleið.

Í gögnum máls er að finna matsgerð [...] húsasmíðameistara frá því í nóvember 2021. Óskaði beiðandi eftir því að matsmaður myndi leggja mat sitt á ástand og skemmdir á lofti, gólfi og glugga í svefnherbergi íbúðar hans af völdum utanaðkomandi raka og vatns. Þá var óskað eftir kostnaðarmati við viðgerðir vegna lekans. Sóknaraðili heldur því fram að farið hafi að leka inn í fasteignir sóknaraðila vegna þess niðurbrots sem var ákveðið að fara í á svölum fjöleignarhússins. Ekki verður ráðið af matsgerðinni að þær skemmdir sem metnar eru innanhúss séu af völdum framkvæmda varnaraðila. Til að mynda er metinn kostnaður vegna skemmda á parketi í herbergi. Í framlögðu minnisblaði [...] sem unnið var fyrir framkvæmdir varnaraðila er þess getið að ástand svalagólfa sé illa farin og kemur þar fram að ekki

sé útilokað að ástand þeirra hafi leitt til raka innanhúss. Kærunefndin telur ekki sannað að þær viðgerðir sem lagðar eru til í matsgerð [...] séu allar vegna skemmda sem orðið hafi í kjölfar framkvæmda varnaraðila. Samkvæmt 25. gr. laga um þjónustukaup þá ber seljanda að bæta það tjón sem verður á eignum neytenda þegar verk er unnið eða í tengslum við það nema seljandi sanni að hann hafi ekki sýnt af sér vanrækslu. Erfitt er af gögnum málsins að ráða hvort, ef eitthvert, tjón sóknaraðila er vegna framkvæmda varnaraðila. Verður því að hafna öllum kröfum sóknaraðila.

V
Úrskurðarorð

Kröfum sóknaraðila, X, er hafnað.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson