

Fimmtudaginn 5. október 1995.

Nr. 418/1993.

Helgi G. Jónsson

(Árni Vilhjálmsson hrl.)

gegn

Guðrúnu Arnardóttur**Brynjólfi Gréтарssyni****Elínu Sigrúnu Guðmundsdóttur****Gunnari Guðjónssyni****Guðrúnu Gísladóttur og****Ragnhildi Kristínu Ólafsdóttur**

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

Verksamningur. Févíti.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. október 1993 og gerir þær kröfur, að stefndu verði dæmd til þess að greiða sér 817.286 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 28. janúar 1991 til greiðsludags. Auk þess krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Breyting á fjárhæð höfuðstóls kröfu áfrýjanda frá kröfum í héraði felst í því, að í reynd greiddu stefndu áfrýjanda 1.045.000 krónur upp í skuld sína við hann, en ekki 953.400 krónur, eins og greinir í héraðsdómi.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms með þeirri breytingu, sem leiðir af leiðréttri kröfugerð áfrýjanda, og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Skriflegur verksamningur málsaðila 19. júní 1990 var gerður á grundvelli verktíloboðs áfrýjanda. Í tilboðinu kemur nægilega skýrt fram, að magntölur eru áætlaðar, og máttu stefndu því gera ráð fyrir, að umfang einstakra verkþátta gæti breyst, þegar líða tæki á verkið. Á hinn bóginn gættu aðilar ekki formkrafna, sem gert var ráð fyrir í samningnum, að fara skyldi eftir, ef breytingar yrðu á um-

fangi verksins. Svo sem greinir í héraðsdómi, er heildarendurgjald, sem áfrýjandi telur sig eiga fyrir verkið, 1.862.286 krónur í stað 1.178.600 króna, sem upphaflega var samið um. Gögn, sem liggja fyrir til stuðnings kröfum áfrýjanda um greiðslur sökum magnaukningar við aðra liði en vinnu við útidyratröppur, eru með öllu ófullnægjandi. Verður að fallast á það álit héraðsdóms, að áfrýjandi hafi með ýmsum hætti vanrækt skyldur, sem á honum hvíldu sem verk-taka, til að tryggja sér sönnun um réttmæti aukinnar kröfugerðar vegna breytingar á magntölum. Er því ekki unnt að fallast á aðrar kröfur áfrýjanda en þær, sem síðar greinir.

II.

Annar liður tilboðs áfrýjanda er „endursteypa á plötu með við-bótarbendingu“, 7 fermetrum á 24.000 krónur, alls 168.000 krónur. Í tilboðinu eru engar nánari skýringar á þessum lið. Fyrir héraðsdómi skýrir áfrýjandi svo frá, að hér sé átt við „svalabotna“ og skyggni fyrir ofan anddyri. Áfrýjandi ber einnig, að inni í þessum verklið hafi verið niðurbrot, uppsláttur, endursteypa og frágangur. Málsað-ila greinir ekki á um, að eftir gerð samnings þeirra hafi verið ákveðið að stækka þrennar svalir húss stefndu og að áfrýjanda beri að fá greitt fyrir það aukaverk sérstaklega. Hins vegar deila þeir um fjárhæð greiðslunnar, en áfrýjandi krefst alls 434.400 króna hækkunar vegna endursteypu á plötum, þ. e. alls 602.400 króna í stað 168.000 króna samkvæmt tilboði. Eftir að ágreiningur aðila kom upp, var af hálfu áfrýjanda bent á, að í verktilboði hefði hann gert ráð fyrir endursteypu á áðurgreindum sjö fermetrum svalagólfa, en í reynd hefðu verið steyptir 22,37 fermetrar af svalagólfum og skyggni yfir útidyrum að flatarmáli 2,69 fermetrar. Aukning frá tilboði sé því alls um 25,1 fermetri.

Skilja verður frásögn áfrýjanda fyrir héraðsdómi svo, að hann hafi í samtölum við stefndu, áður en ákveðið var að stækka svalirnar, áætlað aukakostnað við stækkunina 50.000 krónur á hverjar svalir, alls 150.000 krónur. Þegar litið er til þess, verður ekki talið, að áfrýjandi hafi stutt það nægum rökum, að stefndu sé skylt að greiða herra endurgjald fyrir aukavinnu við svalir en 150.000 krónur. Ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um þá fjárhæð.

III.

Í skýrslu, sem áfrýjandi gaf fyrir héraðsdómi, kemur fram, að verktilboð sé miðað við að brjóta ílögn í útidyratröppum. Segir hann, að þegar verkið var byrjað, hafi komið í ljós, að nauðsynlegt hafi verið að brjóta þrepin að mestu leyti. Einnig heldur áfrýjandi því fram, að teikningar, sem hann fékk í hendur frá húseigendum, hafi ekki verið réttar, þannig, að tröppurnar hafi í raun verið mun stærri en gert hafi verið ráð fyrir í tilboði. Enn fremur hafi viðgerð á tröppunum orðið umfangsmeiri vegna þess, að húseigendur hafi síðar ákveðið að láta leggja í þær hitalögn. Er ekki ágreiningur um, að það var gert. Á grundvelli þessara breyttu forsendna krefur áfrýjandi stefndu um 130.000 krónur fyrir endursteypu á tröppunum.

Stefndu mótmæla þessum kröfulið, en hafa ekki fært rök fyrir því, að verkþættir, sem áfrýjandi krefst hér greiðslu fyrir, hafi falist í tilboði eða verksamningi. Þar sem stefndu hafa ekki sýnt fram á, að endurgjald, sem áfrýjandi reiknar sér fyrir þennan verklíð, sé ósann-
gjarnt, verður þessi kröfuliður tekinn til greina að fullu.

IV.

Eftir verksamningi bar áfrýjanda að ljúka verki sínu eigi síðar en 15. september 1990. Leggja verður til grundvallar, að nokkrar tafir hafi orðið á verkinu vegna þeirrar ákvörðunar stefndu að stækka svalir hússins og vinnu við endurgerð á tröppum. Stefndu bera áhættu af töfum, sem rekja má til þess. Þykir hæfileg framlenging verktíma af þessum sökum vera 15 dagar. Ekki er fyllilega ljóst, hvenær áfrýjandi lauk vinnu við verkið, en fallast má á með héraðsdómi, að stefndu eigi ekki rétt til greiðslu á févíti lengur en til 14. nóvember 1990. Samkvæmt því er áfrýjanda skylt að inna af hendi févíti samkvæmt 9. gr. verksamningsins vegna tímabilsins frá 1. október til 14. nóvember 1990, 3.000 krónur á dag í 45 daga, þ. e. 135.000 krónur.

V.

Stefndu krefjast skaðabóta fyrir galla á verki áfrýjanda, svo sem í héraðsdómi greinir. Stefndu létu hvorki meta ætlaða galla til fjár né lögðu fram önnur viðhlítandi gögn til stuðnings bótakröfum þessum. Er því ekki unnt að staðfesta það mat héraðsdómara, að áfrýjanda sé skylt að greiða stefndu skaðabætur fyrir galla.

Ekki er ágreiningur um, að stefndu héldu eftir alls 55.000 krónum í geymslufé, er þau greiddu svonefnda áfangareikninga, sem getur í héraðsdómi. Þá er ekki heldur deilt um, að áfrýjandi átti ógreiddar 78.600 krónur af verklaunum, sem í fyrstu var samið um. Bei stefndu að greiða þessar eftirstöðvar ásamt geymslufénu svo og 150.000 krónur fyrir aukaverk við svalir og 130.000 krónur vegna aukaverks við útidyratröppur, alls 413.600 krónur. Frá þeirri fjárhæð dragast dagsektir, 135.000 krónur. Samkvæmt því skulu stefndu greiða áfrýjanda óskipt 278.600 krónur ásamt dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Í bréfi, dagsettu 9. apríl 1991, buðu stefndu áfrýjanda að greiða honum til að ljúka ágreiningi þeirra fjórðung til viðbótar áður umsömdum verklaunum og falla um leið frá kröfu um févíti. Það boð nam hærri fjárhæð en áfrýjanda er nú dæmd eftir framansögðu. Er rétt samkvæmt því, að aðilar beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Guðrún Arnardóttir, Brynjólfur Grétarsson, Elín Sigrún Guðmundsdóttir, Gunnar Guðjónsson, Guðrún Gísladóttir og Ragnhildur Kristín Ólafsdóttir, greiði áfrýjanda, Helga G. Jónssyni, óskipt 278.600 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 16. febrúar 1991 til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júlí 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 20. júlí 1993, er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 8. maí 1992, af Helga G. Jónssyni, kt. 220858-4059, Nýbýlavegi 82, Kópavogi, á hendur Guðrúnu Arnardóttur, kt. 150946-2399, Trönuhjalla 3, Kópavogi, áður að Rauðalæk 51, Reykjavík, Brynjólfi Grétarssyni, kt. 130358-4469, Elínu Sigrúnu Guðmundsdóttur, kt. 231055-2589, Gunnari Guðjónssyni, kt. 221050-2159, Guðrúnu Ósk Gísladóttur, kt. 120857-3739, og Ragnhildi Kristínu Ólafsdóttur, kt. 020953-4389, öllum til heimilis að Rauðalæk 51, Reykjavík, til greiðslu skuldar in solidum, að fjárhæð 908.886 kr., ásamt dráttarvöxtum [og málskostnaði].

Af hálfu stefndu eru dómkröfur aðallega, að stefndu verði alsýknuð af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi, til vara, að dómkröfur stefnanda verði verulega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

I.

Af hálfu stefnanda er málsatvikum og málsástæðum svo lýst: Stefndu séu þinglesnir eigendur hússins nr. 51 við Rauðalæk í Reykjavík og hafi með sér félag, Húsfélagið Rauðalæk 51, Reykjavík, kt. 550690-1289. Í júnímánuði 1990 hafi húsfélagið sem verkkaupi og stefnandi sem verktaki gert með sér verksamning um viðgerð á húsi stefndu, og hafi hann verið undirritaður 19. júní 1990. Í verksamningnum komi fram, að stefnandi taki að sér að gera við húseignina að Rauðalæk 51 samkvæmt tilboði, dagsettu 8. júní 1990, er byggt var á skoðun hans á húsinu. Skyldi verkið unnið í samræmi við nánar tilgreind gögn, þar á meðal tilboð verktaka og íslenskan staðal, ÍST 30, 3. útgáfu, 1988. Í tilboði stefnanda hafi hverjum verkþætti um sig verið lýst, tilgreint magn viðgerðarefnis og einingaverð. Fyrir verkið skyldi verkkaupi greiða verktaka 1.178.600 kr. með þeim breytingum, sem samningsgögn hafi gert ráð fyrir. Tekið hafi verið fram, að verðgrunnur væri fastur og verðbættist ekki, en með feitu lettri á áberandi hátt í tilboðinu hafi verið tekið fram, að um væri að ræða áætlaðar magnbólur. Samningsfjárhæð skyldi verkkaupi greiða eftir framgangi verksins. Þá hafi verið tekið fram í verksamningnum, að verktaki skyldi vinna þau breytinga- og/eða aukaverk, sem verkkaupi óskaði eftir, og að verkkaupi skyldi greiða verktaka allan kostnað, sem af breytinga- og/eða aukaverkum leiddi. Í samningnum hafi verktaki skuldbundið sig til að hefja verkið fyrir 5. júlí 1990, og skyldi því lokið 15. september 1990.

Fyrir samningsgerð kveðst stefnandi hafa gert stefndu grein fyrir því, að um áætlun væri að ræða og aukning kynni að verða, sérstaklega við viðgerð á svölum.

Stefndu hafi ekki látið fara fram úttekt á húsinu, áður en leitað hafi verið tilboða í viðgerðir. Stefnandi kveðst hafa byrjað á verkinu í júlíbyrjun 1990. Hafi fljótlega komið í ljós, að skemmdir á húsinu voru umfangsmeiri en ráð hafði verið fyrir gert, þegar skemmdir voru kannaðar í tilefni af tilboðsgerð stefnanda, og hafi grunnvinna stefnanda við þær og efnisnotkun af þeim sökum orðið meiri en gert hafi verið ráð fyrir í tilboði hans. Meðan á verkinu hafi staðið, hafi stefndu látið stækka svalir á íbúðum í húsinu og endursteypa útitröppur með hitaleiðslum. Þessi viðbót hafi haft í för með sér aukna efnisnotkun við verkið. Auk þess hafi teikningar, sem stefndu öfl-

uðu, sýnt svalir vera 100 cm á breidd, en þær hafi reynst vera 130 cm breiddar.

Vegna viðbótarverka og aukins umfangs verksins, sem að framan sé lýst, hafi ekki reynst unnt að ljúka því á tilsettum tíma. Hafi verkinu verið skilað í lok októbermánaðar 1990. Við verklok hafi stefndu ekki hlutast til um að láta taka húsið út af sérfræðingum. Hafi stefndu tekið við verkinu án at-hugasemda eða fyrirvara og tekið verkið í notkun, m. a. með því að láta mála húsið. Meðan á verkinu stóð, kveðst stefnandi hafa gert stefndu grein fyrir því, að skemmdirnar væru umfangsmeiri en hann hafði ætlað og að tafir verksins stöfuðu af því. Við verklok hafi stefndu verið afhent yfirlit yfir magntölur á hverri hlið hússins.

Eftir því sem verkinu hafi miðað áfram, kveðst stefnandi hafa gefið út áfangareikninga til húsfélagsins, samtals að fjárhæð 1.100.000 kr. Hinn 28. desember 1990 hafi stefnandi gefið út lokareikning til húsfélagsins vegna verksins, að fjárhæð 762.286 kr. Vegna aukins umfangs verksins og viðbótar-verka hafi heildarverð verksins hækkað og nam nú 1.862.286 kr. Inn á þessa reikninga hafi verið greiddar 953.400 kr. Standi því eftir af heildarverði verksins 908.886 kr., sem séu stefnufjárhæð, en inni í þeirri fjárhæð sé jafn-virði geymslufjár, sem haldið hafi verið eftir af áfangareikningum og ekki verið endurgreitt.

Með lokareikningnum hafi fylgt fylgiskjal, þar sem heildarverðmæti verksins hafi verið sundurliðað samkvæmt einstökum verkþáttum, eins og þeir hafi komið fram í tilboði stefnanda. Stefndu hafi ekki greitt síðast-nefndan reikning, heldur ritað stefnanda bréf, dagsett 21. janúar 1991, þar sem þau hafi óskað eftir því, að fullkonnari sundurliðun kæmi fram á fylgi-skjali og hver liður yrði útskýrður til fulls og magntölur rökstuddar með til-liti til tilboðs stefnanda í verkið. Hafi verið óskað skriflegrar sundurliðunar, og loks hafi í bréfinu verið farið þess á leit við stefnanda, að tilgreindum verkþáttum yrði lokið.

Stefnandi kveðst hafa falið Landssambandi iðnaðarmanna að svara bréfi stefndu. Í bréfi landssambandsins, dagsettu 27. mars 1991, hafi verið gerð ýtarleg grein fyrir hverjum lið viðgerðarinnar og þeirri magn- og verðaukn-ingu, sem orðið hafði á hverjum einstökum verkþætti. Hafi stefndu svarað bréfi landssambandsins með bréfi, dagsettu 9. apríl 1991, þar sem ítrekað hafi verið, að stefnandi ætti enn eftir að ljúka við tilgreinda þætti verksins. Í bréfinu hafi komið fram, að stefndu væru tilbúin að greiða stefnanda um-samið verð og 25% að auki. Einnig hafi stefndu tjáð sig tilbúin, ef stefnandi samþykkti þessi málalok, að fella niður dagsektir, sem næmu 630.000 kr. Sé í bréfi þessu í fyrsta skipti minnst á dagsektir af hálfu stefndu, en þau hafi

ekki áður gert kröfu um þær eða áskilið sér rétt til að hafa uppi kröfu um þær.

Í kjölfar þessa bréfs stefndu hafi félagi þeirra verið sent innheimtubréf, dagsett 16. desember 1991, þar sem það hafi verið krafðið um greiðslu á eftirstöðvum vegna verksamningsins auk vaxta og kostnaðar.

Innheimtubréfi stefnanda hafi verið svarað með bréfi lögmanns íbúa Rauðalækjar 51, dagsettu 11. október 1991. Sé þar hafnað fram kominni kröfu stefnanda um það, að íbúarnir greiði eftirstöðvar vegna verksamningsins.

Kröfur sínar á hendur stefndu kveðst stefnandi styðja því, að hann hafi innt af hendi verk fyrir stefndu og sér beri greiðsla fyrir verkið. Greiðsluskylda stefndu sé byggð á því, að þau beri sem þinglesnir eigendur hússins Rauðalækjar 51 óskipta, beina og persónulega ábyrgð á sameiginlegum kostnaði við viðgerð hússins gagnvart stefnanda. Ekki sé um það deilt, að stefnandi hafi unnið verk það, sem hann krefjist greiðslu fyrir. Hafi stefnandi lagt fram reikning ásamt sundurliðun á einstökum þáttum verksins og rökstutt þá sundurliðun að auki að beiðni stefndu. Hafi stefndu ekki lagt fram gögn, er hnekki reikningi stefnanda. Því hafi ekki verið andmælt, að verk það, sem stefnandi innti af hendi, hafi verið umfangsmeira en búist hafi verið við í upphafi. Því hafi eigi heldur verið andmælt, að við verkið hafi verið bætt að frumkvæði stefndu sjálfra. Stefndu, sem hafi verið kunnugt um magnaukninguna, hafi neitað að greiða fyrir verkið að fullu án þess að færa viðhlítandi skýringar fyrir þeirri neitun. Hafi stefndu viðurkennt greiðsluskyldu sína með greiðslum sínum inn á reikning stefnanda.

Ákvæði samnings stefnanda og stefndu komi ekki í veg fyrir, að stefnandi fái greitt að fullu fyrir allt það verk, sem hann innti af hendi, enda þótt það hafi reynst viðameira en búist hafi verið við í upphafi. Í tilboði stefnanda, dagsettu 8. júní 1990, sem samningur aðila vísi til, sé beinlínis tekið fram á áberandi hátt, að magntölur, sem fram komi í tilboðinu, séu áætlaðar, en í því felst, að þær séu ekki fastákveðnar. Helgist það af því, að ógerlegt megi telja fyrir verktaka að gefa endanlegar og bindandi upplýsingar um magn viðgerðarflatar og efnis, þegar ekki sé gerð úttekt á húsinu fyrir viðgerð. Verkkaupi hefði auðveldlega getað látið taka húsið út fyrir viðgerð, en verði að bera hallann af þeirri óvissu um umfang viðgerðar, sem hlottist hafi af því, að hann lét ekki taka húsið út. Þá sé hluta af verðhækkun verksins að rekja til viðbótarverks á svölum, sem stefndu hafi óskað eftir. Stefndu hafi ekki fært fram haldbær rök fyrir því, að þau eigi ekki að greiða fyrir verk, sem þau hafi beðið gagnert um og sé til viðbótar verki samkvæmt samningi.

Því til stuðnings, að stefnandi eigi rétt til greiðslu fyrir verk, þótt magn þess sé umfram áætlun í tilboði, bendir stefnandi á það, að samningur sinn og stefndu frá 19. júní 1990 geri ráð fyrir, að það verð, sem þar sé tilgreint, kunni að taka breytingum. Í samningnum segi í 5. gr., að fyrir verkið séu greiddar 1.178.600 kr. „með þeim breytingum, sem samningsgögn gera ráð fyrir, þ. e. verðgrunnur sé fastur og verðbætist ekki“. Í ákvæði þessu felist, að samið sé um fast einingaverð og að það verðbætist ekki. Hins vegar feli ákvæðið ekki í sér, að ekki eigi að greiða að auki fyrir fjölgun magneininga, sem stafi af því, að verkið reynist umfangsmeira en búist hafi verið við. Stefnandi telur, að slíkar breytingar teljist felast í „samningsgögnum“, þar sem skýrt sé tekið fram í tilboði, einu samningsgagna, að magntölur séu áætlaðar.

Stefnandi kveðst telja, að stefndu hafi verið kunnugt um það, meðan á verkinu stóð, að það yrði umfangsmeira en gert hafi verið ráð fyrir í upphafi. Eigi þetta ekki síst við um þann þátt, sem stefndu hafi sjálf óskað eftir, að unninn yrði að auki. Telur stefnandi sig ekki hafa vanrækt tilkynninga-skyldu sína, hvað snerti magnaukningu í viðgerð.

Stefnandi heldur því fram, að hann hafi innt verkið af hendi og afhent það, svo sem um hafi verið samið. Ekkert af því, sem um hafi verið samið, að hann ynni, hafi verið eftir, er verkinu hafi verið skilað. Tafir þær, sem orðið hafi á verklokum, hafi stafað af viðbótarverkum og auknu umfangi verksins, sem hafi verið ófyrirséð við samningsgerð og stefnanda verði ekki kennt um. Stefndu hafi eigi mótmælt þeirri töf, sem varð á verklokum, og engar athugasemdir gert vegna hennar. Þá hafi stefndu aldrei áskilið sér rétt til tafabóta.

Stefndu hafi haldið því fram, að verklok hafi ekki orðið, þar sem stefnandi hafi ekki boðað til úttekta, og verði stefnandi að bera hallann af því, að lokaúttekt hafi ekki farið fram. Stefnandi telur hér vera um ranga fullyrðingu að ræða. Ekki sé um að ræða skyldu til þess að láta úttekt fara fram. Samkvæmt ÍST 30, grein 28.1.0., standi það verkkaupa næst að boða til úttekta, en verktaka sé heimilt að gera það, ef verkkaupi vanræki það. Um afleiðingar þess, að úttekt fari ekki fram, sé fjallað í ÍST 30, grein 28. 10. Þar segi, að taki verkkaupi verk í notkun, án þess að úttekt hafi farið fram, teljist verktaki hafa skilað þeim hluta verksins af sér. Þar segir og, að verkkaupi verði að skýra frá ætluðum galla innan þriggja vikna frá afhendingu. Af þessu sé ljóst, að stefnandi teljist hafa skilað öllu verkinu. Þá sé og ljóst samkvæmt þessu ákvæði ÍST 30, að síðbúnar staðhæfingar stefndu um galla séu allt of seint fram komnar og það eins, þótt miðað væri við almenningar tómlætiskröfur kröfuréttar.

Stefnandi kveðst halda því fram, að stefndu hafi ekki verið heimilt að halda eftir hluta af greiðslu til sín vegna tafabóta og ætlaðra galla. Stefndu hafi aldrei áskilið sér tafabætur og engar athugasemdir gert við stefnanda, þegar verið var afhent. Sé það brýnt skilyrði tafabóta, að verkkaupi áskilji sér rétt til þeirra í síðasta lagi, er verk er afhent. Það sé ljóst, að stefndu hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni við það, að afhending dróst.

Staðhæfingum stefndu um ætlaða galla á verki stefnanda sé mótmælt sem of seint fram komnum, röngum og örökstuddum. Stefndu hafi ekki gert sér far um að láta staðreyna ætlaða galla eða meta. Engu að síður telji stefndu sér heimilt að halda eftir jafnvirði tæps helmings heildarverðs verksins. Meðan stefndu afli sér ekki sönnunar um umfang ætlaðra galla, sé ljóst, að þeim sé ekki heimilt að halda eftir neinum hluta greiðslunnar til stefnanda. Ekki sé neitt samhengi milli ráðstöfunar stefndu á endurgjaldinu fyrir verk-ið og staðhæfinga þeirra um ætlaða galla. Í orðum ÍST 30, gr. 20. 6., felist, að verkkaupa sé ekki frjálst að halda eftir fjárhæðum upp á sitt sjálfðæmi án þess að styðja það gögnum, svo sem viðgerðarreikningum eða mati á lík-legum kostnaði. Þetta hafi stefndu ekki gert og geti því ekki haldið eftir greiðslum til stefnanda með stoð í þessu ákvæði ÍST 30.

Stefnandi styður greiðslukröfu sína við 1. mgr. 13. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, almennar reglur kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og meginreglur samningaréttar um túlkun samninga. Þá kveðst hann miða við almennar reglur kröfuréttar um heimild aðila gagnkvæms skuldasam-bands til að halda eftir eigin greiðslu.

Kröfu um dráttarvexti kveðst stefnandi styðja við reglur III. kafla vaxta-laga nr. 25/1987. Kröfu um málskostnað kveðst stefnandi styðja við 1. mgr. 177. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði með síðari breyt-ingum og 184. gr. sömu laga. Krafa um dráttarvexti á dæmdan málskostnað sé reist á 3. mgr. 175. gr. sömu laga.

II.

Stefndu mótmæla málavöxtum, lagasjónarmiðum og rökstuðningi stefn-anda í heild sinni sem röngum og villandi.

Stefndu halda því fram, að 8. júní 1990 hafi stefnandi gert stefndu tilboð í viðgerðir og málun Rauðalækjar 51, Reykjavík. Grundvöllur þess tilboðs hafi verið ýtarleg skoðun stefnanda á ástandi fasteignarinnar að Rauðalæk 51, Reykjavík. Hinn 19. júní 1990 hafi deiluaðilar gert með sér verksamning þess efnis, að stefnandi tæki að sér „... að gera við húseignina Rauðalæk 51, Reykjavík, samkvæmt tilboði, dagsettu 8. 6. 1990“. Samkvæmt samn-ingnum skyldu stefndu greiða stefnanda 1.178.600 kr. án vaxta eða verð-bóta.

Í samningsverðinu skyldi felast allt, sem við kæmi verkinu, svo sem efnis- kostnaður, vinnulaun, tryggingar og fleira, sbr. 5. gr. samningsins. Skyldi verkið hefjast 5. júlí 1990, en ljúka 15. september 1990. Enda skyldi stefnandi greiða stefndu févíti, 3.000 kr. fyrir hvern almanaksdag, sem verkið drægist umfram umsamin verklok.

Samkvæmt 6. gr. samningsins skyldu stefndu greiða stefnanda eftir framgangi verksins að frádregnu geymslufé, 5%. Hafi stefndu greitt stefnanda áfangareikninga einum degi eftir framvísun þeirra, þrátt fyrir það að stefndu bæri eigi skylda til greiðslu fyrr en að fjórum dögum liðnum frá framlagningu þeirra. Þannig hafi stefndu greitt reikninga, samtals að fjárhæð 1.100.000 kr., að frádregnu geymslufé, 5%, 55.000 kr. Þar sem orðið hafi að brjóta svalir og endurgera, hafi komið upp sú hugmynd, að svalirnar yrðu lengdar. Hafi verið sæst á þá hugmynd, enda myndu stefndu greiða 50.000 kr. á íbúð til viðbótar samningsverði. Þetta hafi verið gert munnlega, en ekki skriflega, svo sem samningur aðila geri ráð fyrir, samanber og ákvæði ÍST 30.

Stefndu segjast ekki hafa átt mikil samskipti við stefnanda, eftir að verkið hófst. Þó hafi þau gert athugasemdir við framkvæmd verksins, en töluvert hafi borið á, að stefnandi og starfsmenn hans væru fjarverandi frá verkstað, svo að dögum skipti. Hafi stefnandi sagt, að það kæmi eigi að sök og að framkvæmdum við fasteignina að Rauðalæk yrði lokið á tilsettum tíma. Það hafi hins vegar ekki orðið.

Í lok nóvember 1990 hafi stefnandi hlaupið frá verkinu óloknu og eigi hirt um að ljúka því þrátt fyrir áskoranir þar um. Þar sem missætti hafi verið komið upp á milli aðila málsins um áramót 1990 til 1991 sakir vanefnda stefnanda, hafi stefnandi gripið til þess ráðs að gera stefndu reikning, dagsettan 28. desember 1990, og annan, dagsettan sama dag, til samantektar, að því er segi í reikningnum. Hafi heildarfjárhæð numið 1.862.286 kr., eða 683.686 kr., sem séu ríflega 50% hækkun samningsfjárhæðarinnar.

Við móttöku nefndra reikninga 16. janúar 1992 hafi stefndu þegar gert athugasemdir við reikningana og þeim verið mótmælt. Hafi þess verið beiðst, að gerð yrði ýtarleg, skrifleg grein fyrir hverjum kröfulið og magntölur rökstuddar. Jafnframt hafi verið gerð krafa um, að verkinu yrði lokið. Um hafi verið að ræða lagfæringu á kjallaratröppum við baðherbergi og á klæðningu hússins, sem rífin hafi verið frá.

Þessu bréfi hafi eigi verið svarað af hálfu stefnanda, en hann hafi óskað liðsinnis lögfræðings Landssambands iðnaðarmanna í mars 1991. Eftir að stefndu höfðu komið sínum sjónarmiðum á framfæri, hafi lögfræðingur þessi hætt afskiptum sínum af málinu.

Stefndu styðja sýknukröfu sína eftirtöldum rökum:

1. Samkvæmt verksamningi skyldi stefnandi eiga rétt til 1.178.600 kr. fyrir verk sitt, nema því aðeins að sérstaklega yrði samið um viðbótarverk umfram verksamning aðila. Hafi stefndu talið þá fjárhæð vera fullnaðargreiðslu til stefnanda, enda yrði ekki samið um breytingar á samningi aðila.

Samkvæmt 8. gr., 2. mgr., samningsins skyldu allar breytingar vera skriflegar svo og kröfugerð og samningar. Með breytingum og/eða aukaverkum hafi verið átt við verklíði, sem hafi ekki verið tilgreindir í magntöluskrá. Í 8. gr. segi, að ef ófyrirséðar breytingar verði á verkinu, svo sem breytingar á magntölum, skuli verktaki tilkynna verkkaupa tafarlaust um þær.

Af hálfu stefnanda sé krafa á hendur stefndu umfram samningsfjárhæð rökstudd með því, að magntölur hafi tekið verulegum breytingum og verkið í heild verið mun umfangsmeira. Samkvæmt framlýstum ákvæðum samningsaðila og grein 14. 4. 0. í ÍST 30, sem gildi einnig um samskipti aðila máls þessa, samanber 3. gr., 4. tl., samningsins, hafi stefnanda borið að tilkynna stefndu tafarlaust breytingar á verkinu að þessu leyti, en það hafi hann ekki gert. Það hafi ekki verið, fyrr en stefnandi hafði hlaupið frá verkinu í lok árs 1990, að hann hafi tilkynnt stefndu um breytingar á magntölum og fleira og það í formi reiknings á hendur stefndu. Stefnandi hafi með háttalagi sínu fyrirgert hugsanlegum rétti til frekara endurgjalds úr hendi stefndu. Beri af þessum ástæðum að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

2. Staðhæfingar stefnanda um magnaukningu frá því, sem greini í verksamningi aðila, séu ósannaðar með öllu. Eigi hafi farið fram sérstök úttekt að frumkvæði stefnanda, svo sem honum hafi borið skylda til, þegar honum hafði orðið ljóst, að verkið væri meira en upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Stefnandi sé því einn til frásagnar um það, hvernig magntölur verksins hafi verið. Hlutlaus úttekt þriðja aðila, þar sem stefndu gæfist kostur á að skýra sjónarmið sín, hafi ekki farið fram. Bent sé á, að stefnanda sem fagmanni hafi borið sérstök skylda til þess að fara að ákvæðum samningsins, sem hannaður sé af stefnanda, og ákvæðum ÍST 30 og vekja athygli stefndu á því, ef um óvænta magnaukningu væri að ræða. Stefnadu hafi verið grandalaus um það, að samningsfjárhæðin ætti eftir að hækka um meira en fimmtíu af hundraði. Með vísan til þessa beri að sýkna stefndu.
3. Í samningi aðila sé samningsfjárhæð tiltekin án annarra fyrirvara en varða það, sem getið er um í tl. 1 og tl. 2 hér að framan. Séu þeir fyrir-

varar eigi virkir gagnvart stefndu, beri aðilum að miða við samningsfjárhæðina óbreytta. Ella hefði tilgreining á samningsfjárhæð eigi neina þýðingu um samningsstöðu aðila málsins.

4. Stefndu vilja benda á, að slitrótt vinna stefnanda við fasteignina Rauðalæk 51, Reykjavík, hafi án vafa leitt til þess, að verkið hafi orðið óhagkvæmara fyrir stefnanda. Slíkt geti hins vegar ekki réttlætt hækkun á endurgjaldi til hans.
5. Samkvæmt 6. gr. verksamnings sé stefndu heimilt að halda eftir af geymslufé allt þar til fjórum vikum eftir, að lokaúttekt hafi farið fram og stefnandi fullnægt samningsskyldum sínum. Þessi fjárhæð sé alls 58.930 kr. Sé stefndu heimilt að halda þessari fjárhæð eftir, allt þar til er stefnandi hafi lokið verki sínu samkvæmt samningi aðila. Ágreiningslaust er, að stefndu hafi greitt stefnanda 953.400 kr.
6. Samkvæmt 9. gr. verksamnings skyldi stefnandi hafa lokið verkinu eigi síðar en 9. september 1992. Óumdeilt sé hins vegar, að stefnandi hafi verið að vinna við verkið fram í lok nóvember 1990 og hafi þá eigi lokið verkinu að mati stefndu. Af hálfu stefnanda sé því hins vegar haldið fram, að utanaðkomandi aðstaður hafi réttlætt drátt á verklokum. Samkvæmt grein 24. 2. 1. í ÍST 30 hafi stefnandi getað krafist framlengingar á skilafresti, ef til dæmis stefndu hefðu krafist umfangsmikilla breytinga á verkinu eða vanefnt að leggja fram teikningar o. þ. h., tíð verið sérstaklega óhagstæð. Samkvæmt sama ákvæði hafi stefnanda borið, teldi hann sig eiga rétt á framlengingu, að tilkynna stefndu það tafarlaust með skriflegum hætti. Óumdeilt sé, að stefnandi hafi ekki gert það. Af þeim ástæðum verði að telja drátt á verklokum umfram umsaminn skiladag, 15. september 1990, til vanefnda á samningnum af hálfu stefnanda. Sé miðað við dagsektir fyrir tímabilið 15. september til 1. desember 1990, verði dagsektir alls 228.000 kr. samkvæmt verk-samningi.

Stefndu telja, að verki hafi ekki lokið hjá stefnanda, og hafi þessum skilningi stefndu verið komið á framfæri strax í janúar 1991. Samkvæmt grein 28. 1. 0. í ÍST 30 hafi stefnanda borið að tilkynna stefndu áætluð verklok og hlutast til um, að úttekt færi fram. Það hafi stefnandi ekki gert.

7. Stefndu viðurkenna, að þau hafi fallist á að greiða 50.000 kr. til viðbótar samningsgreiðslu vegna stækkunar á svölum. Hins vegar hafi borið svo við, að stefnanda, sem sé málari að mennt, en ekki múrari, hafi láðst að setja niðurföll í svalir, auk þess sem vatnshalla sé áfátt á sumum þeirra. Þurfi því að brjóta upp svalirnar og lagfæra.

Enn fremur hafi stefndu þurft að bera kostnað af viðgerð við klæðningu hússins, sem stefnanda hafi borið að lagfæra, eftir að hann hafði rifið hana frá. Þessari viðgerð hafi stefnandi eigi lokið.

Samkvæmt gr. 20. 6. í ÍST 30 sé stefndu heimilt að halda eftir fé, sem nemi kostnaði við lagfæringar á göllum.

III.

Samningur sá, er aðilar gerðu með sér um viðgerð á húscigninni Rauðalæk 51, Reykjavík, er saminn af stefnanda á grundvelli skoðunar hans á húsinu og eftirfarandi tilboðs hans. Ljóst er, að stefnandi selur stefndu vinnu á grundvelli fagþekkingar sinnar og mats á aðstæðum. Máttu stefndu treysta mati hans á umfangi verksins og framsetningu hans á skilmálum þess. Það átti því ekki að vera nauðsynlegt fyrir stefndu að láta gera sérstaka, sjálfstæða úttekt fyrir fram til þess að tryggja réttar magntölur verksins. Stefnandi leggur til form verksamnings og útbýr hann. Það er því hann, sem hefur gert tillögu um, að ákvæði ÍST 30 væru hluti samnings aðila. Er samningurinn, eins og hann liggur fyrir, þar með ÍST 30, bindandi fyrir alla aðila, sbr. 4. tl. 3. gr. samningsins, enda hafa þeir ekki komið sér saman um annað.

Samkvæmt samningi aðila var verðgrunnur fastur og skyldi ekki verðbættur. Í tilboði kemur fram, að magntölur séu áætlaðar, en samkvæmt ÍST 30 bar stefnanda að tilkynna um magnaukningu. Gegn mótmælum stefndu hefur stefnandi ekki sannað, að hann hafi tafarlaust upplýst stefndu og leitað samþykkis þeirra við breytingum á magntölum á verki sínu, svo sem tilskilið er í ÍST 30, gr. 14. 4. 0. Getur hann því ekki krafist þau um greiðslu fyrir þennan þátt. Styðst hann eingöngu við einhliða mælingu sína og aflaði sér ekki heldur síðar sönnunar á því, að um þá magnaukningu væri að ræða, sem hann heldur fram, til dæmis með því að fá utanaðkomandi aðila til að taka út verkið. Eins og aðstæðum er háttað, telur dómurinn ógerlegt að taka afstöðu til magnbreytinga einstakra þátta, svo sem svala, þar sem fyrir liggur, að ekki er unnt að sannreyna magn verksins í heild sinni, hvorki af gögnum málsins né með vettvangskönnun.

Óumdeilt er, að stefnandi vann aukaverk við stækkun svala hússins. Stefndu hafa lýst yfir því, að þau hafi skuldbundið sig til þess að greiða 50.000 kr. fyrir hverjar svalir, og hefur stefnandi staðfest, að það hafi verið sú tala, sem hann hafi giskað á aðspurður. Þykir rétt, að stefndu greiði samkvæmt þessu vegna svalanna samtals 150.000 kr. Deilt er um, hvort hitalögn í tröppur hafi leitt til aukningar á verki. Hinir sérfróðu meðdómsmenn telja, að um vissa aukningu verksins hafi verið að ræða við tröppurnar

vegna umfangsmeiri endursteypu, og þykir sú aukning hæfilega metin á 80.000 kr. Ber stefnanda samkvæmt þessu 230.000 kr. greiðsla úr hendi stefndu vegna aukaverka.

Að því er varðar ætlaða galla á verki stefnanda, tilgreina stefndu frágang á tröppum við kjallaraglugga, að niðurföll vanti á svalir og vatnshalla s.ábótavant og að klæðningu á þaki útbyggingar hafi ekki verið lokið. Ekki verður séð, að það hafi verið innifalið í skyldum hans samkvæmt verksamningi að gera við útskot yfir stofuglugga. Þar sem útskotið þarfnadist viðgerðar, var stefnanda sem fagmanni, er vann við viðgerð hússins, skylt að gera stefndu það ljóst, að slík viðgerð væri nauðsynleg, og sjá til með framkvæmd hennar, væri þess óskað. Af framburði aðila verður að ætla, að stefnandi hafi bent á þetta, en því ekki verið sinnt af stefndu, en ljóst þykir af þessu atriði og fleiri lýsingum á samskiptum aðila, að þau hafi að jafnaði ekki farið fram á formlega fullnægjandi eða hæfilega skilmerkilegan hátt. Stefndu hafa ekki gert grein fyrir kostnaði sínum vegna þessa, en þau fengu annan aðila til að ljúka þessum verkþætti. Galli er á frágangi á tröppum við kjallaraglugga. Dómurinn telur, að galli þessi sé afleiðing þeirra breytinga, sem gerðar voru á tröppunum, og sé ekki við stefnanda að sakast í því efni. Um ætlaða galla á svölum er ekki rätt sérstaklega fyrr en í bréfi lögmanns stefndu, dags. 11. okt. 1991, en dómurinn telur það verulegan galla á nýuppsteyptum svölum, að á þeim skuli ekki vera vatnshalli og niðurföll, sbr. gr. 5. 10. 3. í byggingarreglugerð. Stefndu halda því fram, að verklok hafi aldrei orðið og úttekt á verkinu ekki heldur farið fram. Verður að telja, að það hafi staðið stefnanda næst að sjá til þess, að úttekt færi fram til að láta staðreyna þá vinnu, er hann krefur stefndu um greiðslu fyrir. Þegar þetta er virt, þykja kvartanir stefndu um galla ekki of seint fram komnar.

Ekkert það þykir hafa komið fram, sem bendi til þess, að framlenging verktíma hafi verið nauðsynleg. Aukaverk þau, sem tekið hefur verið tillit til í dóminum, þykja ekki vera þess eðlis, að nauðsynlegt hafi verið að lengja verktímann vegna þeirra, og magnaukning hefur ekki verið viðurkennd. Stefnandi fór ekki skriflega fram á framlengingu verktíma, svo sem áskilið er í ÍST 30, gr. 24. 3. Upplýst þykir, að stefnandi hafi síðast unnið við húsið í október eða nóvember. Lokareikningur stefnanda er dagsettur 28. desember 1991 og afhentur stefndu í janúarmánuði.

Skilja verður sýknukröfu stefndu svo, að þau geri kröfu um tafabætur frá 15. september til 1. desember 1990. Samkvæmt samningi aðila, gr. 9, eiga þau rétt á tafabótum, en þar sem óljóst er um verklok og miðað við aðstaður allar, þykir hæfilegt að taka þá kröfu til greina til og með 15. nóvember 1990 með 183.000 kr., sem skuldajafnast við kröfu stefnanda.

Samningsfjárhæð verksins er 1.178.600 kr., og stefnanda ber fyrir auka-
verk að mati dómsins 230.000 kr., sem gera samtals 1.408.600 kr. Af þeirri
fjárhæð hafa stefndu greitt 953.400 kr., og er skuld þeirra við stefnanda því
455.200 kr. Frá þeirri fjárhæð ber að mati dómsins að draga bætur vegna
galla á svölum, 100.000 kr., og tafabætur, sem stefndu eiga rétt á úr hendi
stefnanda, 183.000 kr. Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefndu að greiða
stefnanda 172.200 kr. Ósannað er, að reikningi hafi verið framvísað fyrr en
16. janúar 1991, og skulu vextir því reiknast frá 16. febrúar 1991.

Málkostnaður fellur niður.

Dómur þessi er kveðinn upp af Hjördísi Hákonardóttur héraðsdómara,
Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara og Sæbirni Kristjánssyni byggingar-
tæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Guðrún Arnardóttir, Brynjólfur Grétarsson, Elín Sigrún
Guðmundsdóttir, Gunnar Guðjónsson, Guðrún Ósk Gísladóttir og
Ragnhildur Kristín Ólafsdóttir, greiði Helga G. Jónssyni in solidum
172.200 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr.
25/1987 með síðari breytingum frá 16. febrúar 1991 til greiðsludags.

Málkostnaður fellur niður.
