Fimmtudaginn 20. mars 1997.

Nr. 353/1996. **Arnarfell sf.**
(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)
gegn
Húsfélaginu Einigrund 7, 9 og 11
(Guðni Á. Haraldsson hrl.)

Verksamningur. Fjöleignarhús. Geymslugreiðsla. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. september 1996. Hann krefst þess, að stefnda verði gert að greiða 4.892.596 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. ágúst 1994 til greiðsludags að frádregnum 288.975 krónum, sem greiddar voru 27. desember 1994, 2.510.239,71 krónu, sem greidd var 5. september 1995, 500.849 krónum, sem greiddar voru 3. október 1995, og 658.120 krónum, sem greiddar voru 23. júlí 1996. Til vara krefst hann greiðslu sömu fjárhæðar og vaxta sem í aðalkröfu, en að frádregnum 2.500.313 krónum, sem greiddar voru 29. nóvember 1994, 288.975 krónum, sem greiddar voru 27. desember 1994, 500.849 krónum, sem greiddar voru 3. október 1995, og 658.120 krónum, sem greiddar voru 23. júlí 1996. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Fyrir Hæstarétti lýsti áfrýjandi yfir, að hann féllist á niðurstöðu héraðsdóms um galla, sem dómkvaddir matsmenn töldu vera á verki hans. Féllst hann jafnframt á þá aðferð héraðsdóms að miða kostnað við að bæta úr þeim við verðlag í júlí 1994. Skýrir áfrýjandi lækkun kröfugerðar sinnar í málinu með þessu.

II.

Ágreiningur málsaðila snýst að verulegu leyti um það, hvort komist hafi á munnlegur samningur um breytingu á skriflegum

verksamningi þeirra um viðgerð utanhúss á fjöleignarhúsinu nr. 7, 9 og 11 við Einigrund á Akranesi. Reisir áfrýjandi kröfur sínar á því, að um slíkt hafi verið samið varðandi þann verkþátt, sem laut að viðgerð á múrskemmdum. Sé stefndi við það bundinn, enda hafi áfrýjandi ráðist í viðbótarverkið í réttmætu trausti þess, að um það hafi verið samið.

Í skiptum málsaðila á þessum tíma var einkum Sveinn A. Knútsson í fyrirsvari fyrir áfrýjanda, en af hálfu stefnda Guðmundur Böðvarsson og Ester K. Magnúsdóttir. Var Guðmundur formaður stjórnar húsfélagsins og Ester gjaldkeri, en auk þeirra var í stjórninni Ásgeir Ásgeirsson. Hefur Sveinn lýst atvikum svo fyrir dómi, að skömmu eftir að verkið hófst um mánaðamót júlí og ágúst 1993, hafi orðið ljóst, að magntölur í verksamningi málsaðila um viðgerðir á múrskemmdum dygðu hvergi til að ljúka verkinu með fullnægjandi hætti. Væri blokkin svo illa farin, að tölur stæðust ekki. Magntölur í verksamningi hafi verið svo lágar, að annaðhvort hefði orðið að sleppa með öllu viðgerð á hluta hússins eða fara yfir það allt með þeim hætti, að allt teldist illa gert. Hafi Bjarni Vésteinsson, tæknilegur ráðgjafi stefnda, ekki léð máls á, að neinu yrði aukið við þegar umsamið verk. Sveinn hafi þá snúið sér til stjórnar húsfélagsins og lagt málið fyrir hana. Á fundi með öllum stjórnarmönnum stefnda í ágúst 1993 hafi verið rætt um, að aukið yrði við múrviðgerðir sem næmi allt að 1.300.000 króna kostnaði. Einingarverð skyldi vera hið sama og í skriflega verksamningnum. Þetta hafi síðan verið samþykkt á fundi í húsfélaginu. Ekki hafi stjórnin þó viljað leggja til tæknifróðan eftirlitsmann til að mæla upp viðbótarverkið, en formaður stjórnarinnar hafi sjálfur ásamt Sveini mælt upp viðgerðir á austurgafli hússins, þar sem áfrýjandi hóf viðgerðirnar. Hefur hann lagt fram handskrifað útreikningsblað þeirra beggja, dagsett 19. ágúst 1993, þessu til staðfestingar. Enginn skriflegur samningur hafi þó verið gerður af þessu tilefni. Það hafi síðan ekki verið fyrr en sumarið 1994, þegar greiðslur voru gjaldfallnar, að í ljós kom tregða á að greiða í samræmi við gerða samninga. Þá hafi nýir menn verið teknir við stjórn húsfélagsins, og hafi þeir ekki viljað kannast við neinn munnlegan samning um viðbótarverk.

Ester K. Magnúsdóttir og Guðmundur Böðvarsson hafa borið fyrir dómi í öllum aðalatriðum með sama hætti og fyrirsvarsmaður

áfrýjanda um samskipti þeirra síðsumars 1993. Af framburði þeirra beggja má ráða, að stjórn húsfélagsins hafi verið sammála áfrýjanda um, að ráðist skyldi í auknar múrviðgerðir, svo sem Sveinn A. Knútsson heldur fram. Í kjölfarið hafi þau boðað með dagskrá til húsfundar um málið. Hafi fundarmönnum verið gerð grein fyrir því, að samkvæmt verksamningnum yrði einungis unnt að gera við hluta hússins, en ella myndi kostnaður aukast. Fundarmenn hafi samþykkt með handauppréttingu að ljúka verkinu. Engin fundargerð hafi verið færð um þennan fund, en slíkt hafi ekki tíðkast hjá húsfélaginu á þeim tíma. Þau hafi átt von á, að verktakinn kæmi með nýjan samning til undirritunar, sem ekki varð. Skilningur þeirra var sá, að heildarkostnaður við verkið gæti orðið um 5.000.000 krónur eftir gerð viðaukasamningsins. Staðfesti Guðmundur jafnframt, að hann hefði ásamt Sveini A. Knútssyni mælt upp viðgerðir á austurgafli hússins, en taldi þá mælingu einnig hafa náð yfir hluta af svalahlið þess. Vegna veikinda hafi hann ekki getað sinnt þessu verkefni frekar, en talið, að Bjarni Vésteinsson myndi eftir það ljúka við að mæla þetta með Sveini.

Þriðji stjórnarmaðurinn minntist þess ekki fyrir dómi, að rætt hefði verið um, að frávik gætu orðið í magntölum, þegar verið var að undirbúa verkið. Í framburði hans kom einnig fram, að stjórn húsfélagsins hefði frekar verið í höndum hinna stjórnarmannanna og hann einungis setið einn stjórnarfund og einn húsfund. Hann kvaðst ekki hafa fylgst með framkvæmdum við viðgerð hússins.

Nokkrir aðrir íbúar og eigendur íbúða í húsinu báru fyrir dómi, að þeir hefðu ýmist ekki setið fund, þar sem málið var á dagskrá, eða myndu illa eftir honum. Einn íbúi hússins lýsti umræddum húsfundi svo, að starfsmaður áfrýjanda hefði þar sagt, að „peningarnir væru búnir“, og spurt fundarmenn, hvort þeir vildu láta ljúka verkinu. Það hafi þeir viljað, og túlkaði íbúinn það svo, að tilboðið stæði og það væri verktakanum í óhag. Annar íbúðareigandi, sem ekki sat fundinn, taldi sig hafa heyrt síðar, að fjármunir, sem ætlaðir voru í múrviðgerðir samkvæmt verklýsingu, hefðu ekki dugað, en verktakinn fengið leyfi hjá einhverjum í hússtjórninni til að halda eitthvað áfram.

Að því virtu, sem að framan er rakið, einkum framburði þeirra Esterar K. Magnúsdóttur og Guðmundar Böðvarssonar, telst nægi-

lega sannað, að komist hafi á samningur með áfrýjanda og stefnda þess efnis að auka við þegar umsamið verk, og yrði viðbótarkostnaður við múrviðgerðir allt að 1.300.000 krónur. Verður krafa áfrýjanda vegna þessa tekin til greina, en hún er innan fyrrgreinds hámarks, auk þess sem áfrýjandi hefur gert grein fyrir á sundurliðuðu yfirliti, í hverju magnaukningin felst.

Þar sem samningur stofnaðist með því efni, er að framan greinir, skiptir ekki máli, þótt aðilar hafi látið hjá líða að gæta þeirra formreglna um aukaverk og leiðréttingar á magntölum, sem um ræðir í 16. kafla ÍST-30 (almennra útboðs- og samningsskilmála um verkframkvæmdir), en staðall þessi taldist hluti af verksamningi.

III.

Svo sem getur í héraðsdómi, greiddi stefndi 2.500.313 krónur upp í kröfu áfrýjanda 29. nóvember 1994 með greiðslu á geymslureikning í Búnaðarbanka Íslands. Hafði hann áður lýst yfir, að hann teldi reikning áfrýjanda ófullnægjandi, og óskað eftir sundurliðun á honum, en áfrýjandi neitaði. Leysti áfrýjandi féð til sín í bankanum 5. september 1995, eftir að hann hafði látið í té þá sundurliðun á reikningi sínum, sem stefndi óskaði eftir haustið 1994.

Þegar litið er til ákvæða 8. gr. reglugerðar nr. 449/1990 og 3.-5. gr. reglugerðar nr. 50/1993, verður fallist á með stefnda, að reikningur áfrýjanda hafi verið þannig úr garði gerður, að stefndi hafi haft réttmæta ástæðu til að krefjast þess, að áfrýjandi sundurliðaði hann frekar. Þegar ljóst varð, að áfrýjandi myndi ekki verða við tilmælum um að bæta úr annmarka á reikningnum, var stefnda heimilt að efna skyldu sína með greiðslu inn á geymslureikning, sbr. 1. gr. laga nr. 9/1978 um geymslufé.

Niðurstaða málsins verður samkvæmt þessu sú, að krafa áfrýjanda verður tekin til greina með vöxtum, eins og segir í dómsorði. Hluti kröfunnar er vegna verðbóta, sem hefur ekki verið mótmælt tölulega. Verður stefnda gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, en rétt þykir, að hvor málsaðila beri sinn kostnað af málinu í héraði.

Dómsorð:

Stefndi, Húsfélagið Einigrund 7, 9 og 11, greiði áfrýjanda, Arnarfelli sf., 4.892.596 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 5. október 1994 til greiðsludags. Frá kröfu áfrýjanda dragist fjórar innborganir stefnda, eins og krafan stóð á hverjum greiðsludegi eftirtalinna innborgana: 2.500.313 krónur 29. nóvember 1994, 288.975 krónur 27. desember 1994, 500.849 krónur 3. október 1995 og 658.120 krónur 23. júlí 1996.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað.

Stefndi greiði áfrýjanda 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Sératkvæði
Hrafns Bragasonar

Ágreiningur málsaðila varðar það, hvort komist hafi á munnlegur samningur um breytingu á skriflegum verksamningi þeirra frá 10. ágúst 1993 um viðgerð á fjölbýlishúsinu nr. 7, 9 og 11 við Einigrund á Akranesi. Af hálfu áfrýjanda er því haldið fram, að fyrirsvarsmaður hans, Sveinn A. Knútsson, hafi samið um það, skömmu eftir að verkið hófst, að reiknað yrði með auknum magntölum varðandi viðgerðir á múrskemmdum. Taldi Sveinn, að blokkin væri svo illa farin, að tölur í útboði stæðust ekki. Fyrir liggur, að Bjarni Vésteinsson tæknifræðingur, sem sá um útboð verksins, var ekki á sama máli, og kvaðst Sveinn því hafa snúið sér til stjórnar húsfélagsins. Hjónin Guðmundur Böðvarsson og Ester Magnúsdóttir hafa staðfest þetta. Þau voru í hússtjórninni, en eru nú flutt úr húsinu. Hafa þau sagt, að boðað hafi verið til húsfundar um málið og fundarmenn þar samþykkt með handauppréttingu að ljúka verkinu. Engin fundargerð var skráð um þennan fund, og hafa hvorki Ásgeir Ásgeirsson, sem var með hjónunum í hússtjórninni, né aðrir íbúðareigendur frá þessum tíma kannast við að hafa samþykkt breytingu á verksamningnum. Hjónin sögðust hafa átt von á því, að verktaki kæmi með nýjan samning til undirritunar, en svo hafi ekki orðið.

Guðmundur sagðist jafnframt hafa ásamt Sveini mælt upp viðgerðir á austurgafli hússins. Hafi sú mæling einnig átt að ná yfir hluta af svalahlið þess, en um það eru þeir Sveinn ekki á einu máli. Ekki varð af frekari mælingum, og var húsið málað strax að múrviðgerðum loknum, án þess að magntölur yrðu staðfestar.

Samkvæmt verksamningi aðila frá 10. ágúst 1993, sem undirritaður er af þorra íbúðareigenda, voru magnskrár fyrir múrviðgerðir o. fl. hluti verksamnings og ákvæði íslensks staðals, ÍST-30, 3. útgáfa, einnig. Í ákvæði 16.10 í staðlinum segir: „Allar yfirlýsingar um breytingar skulu vera skriflegar, svo og kröfugerð og samningar.“ Þessa var ekki gætt, og viðhlítandi úttekt fór ekki fram á þeim verkþætti, sem ágreiningi veldur. Fyrir liggur, að Bjarni Vésteinsson, sem sá um útboðið, taldi enga þörf á viðbótarverkum. Samkvæmt 10. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, sem voru í gildi á samningstímanum, áttu allir íbúðareigendur að eiga þess kost að taka þátt í ákvörðun um viðhald hússins, og samkvæmt reglugerð nr. 280/1976 ræður meiri hluti eigenda slíkum ákvörðunum.

Áfrýjandi tryggði sér ekki þær sönnur um viðbótarframkvæmdirnar, sem verksamningur áskildi, og ekki nýtur gagna um heimild hjónanna Guðmundar og Esterar til að breyta verksamningnum af hálfu húsfélagsins, enda töldu þau, að skriflegur viðaukasamningur yrði gerður við íbúðareigendur. Áfrýjandi hefur þannig ekki sannað tilvist viðbótarsamningsins. Ber því að staðfesta héraðsdóm.

Áfrýjandi greiði stefnda 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 5. júlí 1996.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir Héraðsdómi Vesturlands af Arnarfelli sf., kt. 461083-0489, Smiðjuvöllum 7, Akranesi, á hendur Húsfélaginu Einigrund 7, 9 og 11, kt. 581185-5029, Akranesi, með stefnu, þingfestri 6. september 1995.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega, að hið stefnda húsfélag verði dæmt til þess að greiða stefnanda 5.092.520 kr., með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. ágúst 1994 til greiðsludags að frádregnum 288.975 kr., innborguðum 27. desember 1994, og 2.510.239,71 kr., innborgaðri 5. september 1995, og 500.849 kr., innborguðum 3. október 1995.

Til vara krefst stefnandi þess, að hið stefnda húsfélag verði dæmt til þess að greiða 5.092,520 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. ágúst 1994 til greiðsludags að frádregnum 2.500,313 kr., greiddum 29. nóvember 1994, 288.975 kr., greiddum 27. desember 1994, og 500.849 kr., innborguðum 3. október 1995.

Auk þess krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefst stefndi þess, að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og dráttarvextir felldir niður.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda auk virðisaukaskatts á málskostnað.

II.

Málavextir eru þeir, að með verksamningi milli stefnanda og stefnda, dagsettum 10. ágúst 1993, tók stefnandi að sér múrviðgerðir á útveggjum fjölbýlishússins að Einigrund 7, 9 og 11, Akranesi, ásamt viðgerðum á gluggum og svaladyrum. Einnig tók stefnandi að sér að endurnýja þakniðurfallsrör og mála húsið að utan. Til grundvallar verksamningi aðila lágu útboðsgögn og verklýsing VT-teiknistofunnar hf. frá 15. júlí 1993 um málningu utanhúss og magnskrár yfir múrviðgerðir og glugga- og dyraviðgerðir.

Heildarfjárhæð samningsins nam 3.831.609 kr., og átti stefndi samkvæmt 6. gr. samningsins að inna greiðsluna af hendi í verklok og þegar fyrir lægi úttekt af hálfu verkkaupa. Greiðslan átti að hækka eða lækka hlutfallslega með hækkun byggingarvísitölu Hagstofu Íslands, sem reiknuð sé út mánaðarlega, og var grunnvísitala verksins 192,5 stig (ágúst 1993). Samningsfjárhæð sundurliðaðist þannig, að 1.585.196 kr. voru samkvæmt tilboði stefnanda í málun utanhúss, 1.629.013 kr. vegna múrviðgerða og 617.400 kr. vegna glugga- og dyraviðgerða.

Með samkomulagi aðila var verklokum frestað til 1. júlí 1994.

Stefnandi segir, að er starfsmenn sínir hafi hafist handa við steypu- og múrviðgerðir á fjölbýlishúsinu, hafi fljótlega komið í ljós, að þær magntölur, sem legið hafi til grundvallar í magnskrá, hafi reynst of lágar og forsvarsmenn stefnanda tjáð það forsvarsmönnum stefnda. Hafi stefnandi tjáð þeim, að miðað við þær magntölur væri ekki unnt að ljúka viðgerð á fjölbýlishúsinu. Kveður stefnandi hafa verið fallist á það af hálfu stefnda, að stefnandi lyki múrviðgerðum á húsinu, enda þótt ljóst væri, að kostnaður yrði meiri en gert hefði verið ráð fyrir við gerð verksamnings. Hafi stefnandi tjáð stefnda, að viðbótarkostnaður vegna múrviðgerðanna yrði ekki

umfram 1.300.000 kr. með virðisaukaskatti, og hafi verið miðað við sama einingarverð og í samningnum frá 10. ágúst 1993.

Stjórnarmenn stefnda kveða forsvarsmann stefnanda hafa rætt þessa magnaukningu við sig. Kveðst stefndi þá hafa snúið sér til ráðgjafa síns, Bjarna Vésteinssonar byggingafræðings, hjá VT-teiknistofunni hf. Hafi Bjarni rætt við forsvarsmann stefnanda um þessa magnaukningu og áréttað það, sem áður hafði verið samið um í verksamningi og stefnandi ætti aðeins að framkvæma það, sem þar hefði verið samið um, og vinna engin viðbótarverk og aðeins það magn, sem þar sé tilgreint.

Hinn 23. júní 1994 fór fram úttekt VT-teiknistofunnar á verki stefnanda, og voru þar gerðar 34 athugasemdir við verkið.

Hinn 8. júlí 1994 var stefnda sendur reikningur, að fjárhæð 5.092.520 kr. með virðisaukaskatti, sem var sundurliðaður þannig, 3.831.609 kr. vegna verksamnings, 1.137.018 kr. vegna viðbótarverks og 123.893 kr. verðbætur samkvæmt 6. gr. verksamningsins, samtals 5.092.520 kr. Reikningur þessi var gefinn út af Byggingahúsinu hf.

Önnur úttekt fór fram 5. ágúst 1994, og voru þá gerðar eftirfarandi sex athugasemdir: 1) Afflagnaðir blettir efst á stigahúsi nr. 9. 2) Föls opnanlegra faga á íbúð á 2. hæð í nr. 7 t. v. er eftir að mála. 3) Kantviðgerðir á svölum á nr. 7, 1. hæð, er eftir að mála. 4) Ryðbletti neðan á svölum á nr. 9, 1. hæð, er eftir að mála. 5) Viðgerð á svalabrún á nr. 11, 1. hæð, er eftir að mála. 6) Ryð frá naglhausum neðan á þakbrúnum hefur ekki verið lagfært. Þá var tekið fram í lokaúttektinni, að ekki væri lokið við að mála svaladyr og svaladyrakarma, eins og verklýsing kvæði á um.

Hinn 12. september 1994 sendi lögmaður stefnda stefnanda bréf og stefnanda þar tilkynnt, að stefndi væri aðeins reiðubúinn til þess að greiða þá fjárhæð, sem upphaflega hefði verið samið um. Auk þess var þar gert að skilyrði fyrir greiðslu, að stefnandi sundurliðaði reikninginn þannig, að fram kæmi virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað.

Hinn 30. september 1994 sendi stefnandi stefnda bréf ásamt reikningi, sem sagður var út gefinn 8. júlí 1994, en fyrri reikningur Byggingahússins hf. afturkallaður.

Stefndi geymslugreiddi 2.500.313 kr. í Búnaðarbanka Íslands, útibúinu Akranesi, 29. nóvember 1994. Búnaðarbankinn greiddi stefnanda geymslufé 5. september 1995.

Dómkvaddir voru matsmenn til þess að meta ætlaða galla að beiðni stefnda 9. janúar 1995.

III.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að ekki sé unnt að leggja matsgerðina til grundvallar ætluðum göllum, þar sem fulltrúi héraðsdómara hafi dómkvatt matsmennina. Þá gerir stefnandi athugasemdir við þá niðurstöðu matsmanna, að samkvæmt lokaúttekt VT-teiknistofunnar hf. 5. ágúst 1994 hafi einungis verið vikið að einu atriði af þeim fjórum, sem matsmenn telji ábótavant í matsgerð, þ. e. a. s. lið 3, málun glugga yfir svalahurðum. Stefnandi kveður VT-teiknistofuna hf. hafa annast lokaúttektina f. h. stefnda, og hafi verklýsing verið unnin af henni. Beri því að leggja lokaúttektina til grundvallar, hvað það varði. Stefnandi kveðst ekki hafa getað málað glugga yfir svaladyrum, þar sem enginn hafi verið heima, þegar ætlunin hafi verið að mála, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir. Stefnandi kveður orsakir þess, sem talið sé aðfinnsluvert af matsmönnum, ekki eiga rætur að rekja til sín eða þeirra aðila, sem hann beri ábyrgð á. Verkið hafi verið unnið í samræmi við verklýsingu, sbr. lokaúttektina 5. ágúst.

Stefnandi kveðst styðja málsókn sína verksamningi aðila frá 10. ágúst 1993 og því samkomulagi, sem gert hafi verið um viðbótarvinnu vegna múrviðgerða, en fyrir þá vinnu hafi stefndi átt að greiða samkvæmt reikningi stefnanda, byggðum á sama einingarverði og í verksamningi.

Stefnandi heldur því og fram, að samið hafi verið milli aðila um viðbótarverk vegna múrviðgerða við fjölbýlishúsið Einigrund 7, 9 og 11. Stefnandi kveður vinnu hafa hafist við eystri gafl hússins, en síðan hafi suðurlanghlið þess verið unnin. Stefnandi kveður það hafa verið ljóst, er viðgerð á suðurhlið hafi verið komin nokkuð á veg, að þær magntölur, sem miðað hafi verið við í verksamningi, hafi verið of lágar. Forsvarsmenn stefnanda hafi haft samband við þáverandi stjórn stefnda og tilkynnt henni það. Stefnandi kveðst hafa gefið upp, að kostnaðarauki yrði ekki hærri en 1.300.000 kr. með virðisaukaskatti miðað við sama einingarverð og legið hafi til grundvallar við gerð verksamnings.

Stefnandi heldur því fram, að sannanlegt sé, að munnlegt samkomulag hafi verið gert um viðbótarvinnu vegna múrviðgerðanna.

Stefnandi kveður reikning sinn fyrir múrviðgerðir vera eðlilegan og sanngjarnan, þar sem veruleg magnaukning hafi orðið vegna múrviðgerðanna. Stefnandi heldur því fram, að af hálfu stefnda hafi ekki verið tilnefndur eftirlitsmaður með verkinu, m. a. til þess að mæla upp múrviðgerðir. Einn íbúa fjölbýlishússins hafi fylgst með verkinu í upphafi, með múrviðgerðum á austurgafli fjölbýlishússins.

Stefnandi hefur sundurliðað kröfu sína þannig í stefnu:

Fjárhæð samkvæmt verksamningi		kr.	3.831.609
Viðbótarverk		–	1.137.018
Verðbætur		–	123.893
	Samtals	kr.	5.092.520

Stefnandi telur, að samkvæmt 6. gr. samnings aðila hafi samningsfjárhæð verið bundin byggingarvísitölu, grunnvísitölu í júlí 1993, 190,1 stigi.

Stefnandi kveður skilyrði geymslugreiðslu stefnda í Búnaðarbanka Íslands, Akranesi, 29. nóvember 1994, ekki hafa verið til staðar. Hafi stefndi því ekki fullnægt greiðsluskyldu sinni gagnvart stefnanda með þeirri greiðslu, þar sem greiðslustaður hafi verið hjá stefnanda. Stefnandi kveðst hins vegar reisa varakröfu sína á því, að stefnda hafi verið heimilt að greiða með þessum hætti.

Hinn 5. september 1994 leysti stefnandi til sín 2.500.313 kr., sem stefndi hafði geymslugreitt. Hinn 27. desember 1994 hafi einn íbúanna greitt sinn hluta í framkvæmdunum, 288.975 kr. Þessar fjárhæðir komi til frádráttar miðað við greiðsludag. Stefnandi kveðst telja gjalddaga reikningsins vera mánuði eftir útgáfu hans, sbr. 9. gr. vaxtalaga, þar sem ekki liggi fyrir, svo að óyggjandi sé, hvenær verklok hafi verið.

Varakröfu sína reisir stefnandi á því, að stefndi hafi með geymslugreiðslu sinni fullnægt greiðsluskyldu sinni að hluta, en auk þess komi greiðsla Ólafs Arnórssonar til frádráttar.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um greiðslu fjárskuldbindinga.

Kröfu um dráttarvexti styður stefnandi III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi reisir kröfu sína á því, að verklok hafi verið flutt til 1. júlí 1994 að beiðni stefnanda, enda hafi þá verið orðið ljóst, að stefnandi myndi ekki ljúka verkinu á umsömdum tíma, en allar tafir á verkinu séu á ábyrgð stefnanda. Stefnandi hafi hins vegar hvorki sýnt fram á, að hann hafi lokið verkinu, né heldur rökstutt, hvenær verkinu eigi að hafa verið skilað.

Stefndi kveðst mótmæla magntölum stefnanda sem röngum og ósönnuðum. Fullyrðingar stefnanda um, að hann hafi boðist til þess að ljúka verkinu eins og verksamningur kveði á, séu markleysa. Framganga stefnanda hafi falið í sér margvísleg brot á samningi aðila og á þeim reglum, sem um verksamninga gildi. Auk þess hafi stefnandi reynt að notfæra sér vanþekkingu og reynsluleysi stefnda og aðstöðumun aðila. Stefndi kveður stefnanda bera sönnunarbyrðina fyrir því, að magnaukning og/eða viðbótarverk hafi verið samþykkt af stefnda. Gegn mótmælum stefnda geti stefnandi ekki

borið fyrir sig ætlaða munnlega samninga, enda hafi stefnanda borið að tryggja sig vegna ætlaðrar magnaukningar og/eða aukaverka. Stefnandi hafi hvorki sannað, að magnaukning hafi orðið, né lokið því verki, sem um hafi verið samið í verksamningi.

Stefndi mótmælir fjárhæð reiknings stefnanda sem óumsaminni, ósanngjarnri og rangri.

Stefndi kveður stefnanda hafa tafið málið með því að láta stefnda ekki í té upplýsingar og gögn nema með eftirgangsmunum. Stefnandi hafi iðulega sent stefnda bréf, sem dagsett séu mörgum dögum áður en þau hafi verið póstlögð, og geti stefnandi ekki reist rétt á slíkum bréfum, fyrr en þau hafi borist stefnda.

Stefndi kveður lokaúttekt á verkinu ekki leysa stefnanda undan ábyrgð á því. Verk stefnanda hafi verið illa unnið og reynst gallað samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Stefnandi beri ábyrgð á þeim göllum og kostnaði við úrbætur. Auk þess hafi stefnandi ekki lokið verkinu, eins og honum hafi borið skylda til að gera samkvæmt verksamningi, eða hafi stefnandi sýnt fram á, að hann hafi reynt að ljúka verkinu.

Stefndi kveður stefnanda bera ábyrgð á öllum þeim kostnaði, sem fallið hafi á málið, bæði við mat hinna dómkvöddu matsmanna og áföllnum kostnaði vegna lögfræðiaðstoðar og verkfræðiráðgjafar á ágreiningstímanum. Allur þessi kostnaður hefði verið óþarfur, ef stefnandi hefði haldið rétt á málum og brugðist eðlilega við aðfinnslum.

Stefndi mótmælir útreikningi dómkröfu, bæði höfuðstól, dráttarvöxtum og málskostnaði. Stefndi kveður stefnanda hafa fengið greidda vexti, að fjárhæð 9.936,70 kr., er hann hafi fengið greitt geymsluféð, og beri að taka tillit til þess til lækkunar á kröfum stefnanda. Stefnandi hafi viðurkennt að hafa tekið við innborgun frá einum íbúa, að fjárhæð 288.975 kr., er reikna beri sem greiðslu inn á reikningsfjárhæðina. Stefndi kveðst hafa greitt stefnanda 500.975 kr. 3. október 1995, og beri að taka tillit til þess.

Stefndi mótmælir því og, að samið hafi verið um einingarverð, ef talið verði, að stefndi hafi samþykkt magnaukningu eða viðbótarverk, enda skýr ákvæði um annað í samningi aðila.

Við ákvörðun dráttarvaxta beri að líta til þess, að reikningur, dagsettur 8. júlí 1994, hafi borist stefnda 5. október 1994. Stefnandi eigi því ekki kröfu til dráttarvaxta fyrr en í fyrsta lagi mánuði eftir, að hann sannanlega krefji um greiðsluna.

Við ákvörðun málskostnaðar beri að líta til þess, að stefnandi beri ábyrgð á því, hvernig málið hafi þróast.

Um lagarök vísar stefndi til reglna kröfu-, samninga- og verksamningaréttar.

Þá vísar stefndi til laga nr. 9/1978 um geymslufé og samningalaga nr. 7/1936, aðallega 31. og 36. gr.

Kröfu um dráttarvexti styður stefndi lögum nr. 25/1987, aðallega III. kafla.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun reisir stefndi á lögum nr. 50/1988 og reglugerð nr. 449/1990.

Kröfu um málskostnað byggir stefndi á XXI. kafla laga nr. 90/1990, aðallega 130. gr. og 131. gr.

IV.

Samningur sá, sem aðilar gerðu með sér um viðgerð á fjölbýlishúsinu Einigrund 7, 9 og 11, er gerður á grundvelli útboðslýsingar VT-teiknistofunnar hf., sem reiknað hafði út magntölur verksins, og er samningurinn saminn af starfsmanni þess fyrirtækis.

Ágreiningur er um það með aðilum málsins, hvort þeir hafi síðar gert samkomulag þess efnis, að stefndu greiddu allt að 1.300.000 kr. vegna magnaukningar.

Stefnandi hefur haldið því fram, að þegar vinna við múrviðgerðir hafi verið tæplega hálfnuð, hafi komið í ljós, að magntölur samningsins stæðust ekki. Stefnandi hafði þá samband við gjaldkera stefnda, sem fékk starfsmann VT-teiknistofunnar hf. til þess að ræða magnútreikninga við stefnanda fyrir sína hönd. Stefnanda og starfsmanni VT-teiknistofunnar hf. ber ekki að öllu leyti saman um, hvað þeim fór á milli, en eru þó sammála um, að VT-teiknistofan hafi hvorki þar né síðar samþykkt fyrir hönd stefnda magnaukningu á verkinu.

Fram hefur komið, að enginn eftirlitsmaður var að verkinu, en einn af íbúum fjölbýlishússins, Guðmundur Böðvarsson, gjaldkeri húsfélagsins, magntók einn gafl hússins ásamt stefnanda.

Samkvæmt fram lögðum verksamningi og útboðsgögnum, sem eru fylgiskjöl samningsins, áttu verktaki og verkkaupi að sannreyna magntölur, þegar tilboði verktaka hefði verið tekið, og var veittur til þess tveggja daga frestur. Að þeim fresti liðnum yrði þeim gerður kostur á að koma að leiðréttingum, væru þær á rökum reistar. Ekki verður séð af gögnum málsins, að þessu ákvæði samningsins hafi verið fylgt eftir, því að þegar verktaki óskaði eftir magntöku, ítrekaði VT-teiknistofan sem fulltrúi verkkaupa, að upphaflegi samningurinn skyldi gilda án breytinga. Jafnframt hefur starfsmaður VT-teiknistofunnar hf. fullyrt, að ekki hafi átt að magntaka verkið, en einungis meta gæði þess í samræmi við verklýsingu við verklok.

Af vitnayfirheyrslum telst sannað, að starfsmaður stefnanda hafi á fundi í

húsfélaginu gert íbúunum grein fyrir því, að stefnandi teldi ekki magntölur samningsins standast. Hins vegar er ljóst, að upphaflegum samningi var ekki rift.

Formaður húsfélags stefnda og eiginkona hans, sem var gjaldkeri í félaginu, en þau eru nú flutt úr húsinu, hafa staðfest þá fullyrðingu stefnanda, að samþykkt hafi verið á húsfundi, að stefndu greiddu allt að 1.300.000 kr. vegna magnaukningar, en fundir stefnda voru ekki bókaðir, og ekki liggur fyrir skriflegt samþykki á þessari breytingu samningsins. Ósannað er, að aðilar þeir, sem undirrituðu fyrri verksamning, hafi verið boðaðir eða viðstaddir húsfund, þar sem verktakinn telur sig hafa fengið munnleg loforð um greiðslu á ætluðu auknu verkmagni, eða síðar samþykkt að greiða þessa fjárhæð fyrir aukaverk.

Reikningur stefnanda og aukning á þessum lið samningsins er um 70% af upphaflegu tilboði, og vísar stefnandi um þetta til einhliða mælingar sinnar.

Hins vegar ber að líta til þess, að stefnandi sem fagmaður gerði í upphafi tilboð og síðan samning við stefnda, sem byggðist á ákveðnum magntölum.

Með hliðsjón af því, sem að framan greinir, hefur stefnanda ekki tekist að sanna, að nýr samningur hafi komist á með aðilum, er felldi úr gildi fyrri samning þeirra. Samkvæmt því ber að gera verkið upp á grunni upphaflegs verksamnings. Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda 3.831.609 kr. sem fjárhæð upphaflegs tilboðs. Fallist er á það með stefnanda, að verðbætur skuli reikna af samningsfjárhæð til verkloka, sem teljast vera 1. júlí 1994. Verðbætur miðast við grunnvísitölu samnings, 192,5, og verða því 95.541 kr.

Samkvæmt fram lagðri staðfestri matsgerð, dagsettri 24. apríl 1995, reyndust gallar vera á verki stefnanda, sem metnir eru af matsmönnum, samtals að fjárhæð 205.700 kr., á verðlagi í apríl 1995. Þrátt fyrir það að úttekt á verkinu hafi farið fram af hálfu stefnda, leysir það verktaka ekki undan ábyrgðarskyldu sinni, og teljast gallar þessir vera þess eðlis, að taka beri til greina kröfu stefnda um lagfæringu þeirra samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, en miða ber við verðlag í júlí 1994, svo að 199.924 kr. dragast frá höfuðstól kröfu stefnanda.

Samkvæmt verksamningi aðila, sem vísar til ÍST-30, skal gefa út reikning í verklok, og er greiðslufrestur þrjár vikur. Stefnandi sendi stefnda fyrst reikning fyrir verkið 4. október 1994. Þykir dóminum rétt að miða upphafsdag vaxta þrjár vikur frá þeim degi, er greiðslu var sannanlega krafist, í samræmi við verksamning aðila. Hins vegar verður talið með hliðsjón af ónákvæmni í sundurliðun reiknings, að geymslugreiðsla stefnda hafi verið nægjanlega aðgengileg stefnanda og stefndi því greitt stefnanda 2.500.313

kr. þegar 29. nóvember 1994. Verður því stefndi dæmdur til þess að greiða stefnanda 437.089 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 25. október 1994 af 3.727.226 kr. til 29. nóvember 1994, af 1.226.913 kr. frá þeim degi til 27. desember 1994, af 937.938 kr. frá þeim degi til 3. október 1995, en af 437.089 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Rétt þykir með hliðsjón af atvikum öllum, að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu, þar með talinn matskostnaður.

Dóminn kvað upp Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómsmönnunum Ríkharði Kristjánssyni verkfræðingi og Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Húsfélagið Einigrund 7, 9 og 11, greiði stefnanda, Arnarfelli sf., 437.089 kr. ásamt dráttarvöxtum frá 25. október 1994 af 3.727.226 kr. til 29. nóvember 1994, af 1.226.913 kr. frá þeim degi til 27. desember 1994, af 937.938 kr. frá þeim degi til 3. október 1995, en af 437.089 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.