

Álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa

Hinn 17. desember 2010 gaf kæruneftnd lausafjár- og þjónustukaupa svohljóðandi álit í málinu nr. M-110/2010:

I

Álitaefni og kröfugerð

Hinn 6. september sl. bað X, um álit kæruneftndar lausafjár- og þjónustukaupa vegna viðgerðarþjónustu sem unnin var af fyrirtækinu Y undir eftirliti fyrirtækisins Z. Álitsbeiðandi gerði svohljóðandi kröfur á hendur Z í álitsbeiðni:

- „1. Að gert sé við gluggakarma og hurðarkarm, þ.e. að fjarlægðir verði listar sem settir voru að innanverðu í glugga og hurðarkarm, gert við nagla og skrúfuför eftir listana og hurðin verði gerð vel þétt, settir þéttikantar af viðurkenndri gerð og gengið sómasamlega frá að hurðin verði að minnsta kosti jafn þétt og hún var fyrir fyrstu viðgerðina.
2. Ef Z neitar að verða við þessu þá áskil ég mér rétt til að fá fagmenn til að vinna verkið á þeirra kostnað.
3. Reikningur sem var upphaflega 43.982 fyrir seinni aðgerðinni verði endurgreiddur húsfélaginu A.“

Eftir að andsvör Z, sem síðar verða rakin, höfðu verið send álitsbeiðanda með bréfi kæruneftndarinnar, dags. 8. október sl., beindi hann í athugasemdum til kæruneftndarinnar, dags. 17. október sl., eftirfarandi kröfum að fyrirtækinu Y.

- „1. Fjarlægja alla þéttalista af gluggakörmum og af svalahurðarkarmi og þétti svalahurð (bara hurðina og ekkert annað, eins og ég fór fram á í byrjun) með viðurkenndum þéttiköntum og fylli upp í nagla- og skrúfugöt á glugga- og hurðakörmum og máli yfir.
2. Að mér verði greiddur reikningur frá B matstækni að upphæð 40.000 kr. vegna mats á vinnubrogðum Y sem Z átti að hafa eftirlit með.
3. Að mér verði greiddar skaðabætur vegna óþæginda og kostnaðar sem af þessu hefur hlotist.“

II

Málsmeðferð kæruneftndarinnar

Með bréfi, dags. 7. september, gaf kæruneftndin Z kost á andsvörum og frest til þess að skila þeim til 20. september. Engin andsvör bárust við því bréfi. Kæruneftndin sendi aðilum bréf, dags. 27. september sl., og tilkynnti þeim að málið hefði verið tekið til afgreiðslu kæruneftndarinnar. Af hálfu Z var þá haft samband við nefndina og því lýst að bréf hennar frá 7. september hefði ekki borist fyrirtækinu. Var því þá gefinn frestur til þess að skila andsvörum og bárust þau 7. október. Álitsbeiðanda var þá gefinn kostur á að gera athugasemdir við andsvörin og bárust þau 17. október eins og fyrr segir. Með bréfi kæruneftndarinnar, dags. 21. október, var Y gefinn kostur á andsvörum og bárust þau 31. október. Með bréfi, dags. 3. nóvember var álitsbeiðanda gefinn kostur á því að gera

athugasemdir við andsvör Y og frestur til þess til 11. nóvember. Engar athugasemdir bárust. Með bréfi, dags. 30. nóvember, var álitsbeiðanda og Y tilkynnt að kærunefndin hefði tekið málið til afgreiðslu.

III

Málavextir og rökstuðningur álitsbeiðanda

Samkvæmt gögnum málsins er álitsbeiðandi eigandi íbúðar 01.02 í fjölbýlishúsinu að A, en ráðist var í endurbætur á húsinu á árinu 2009. Eftir því sem fram hefur komið í gögnum málsins mun Z mun hafa tekið að sér eftirlit með framkvæmdunum en fyrirtækið Y annast þær framkvæmdir sem ágreiningur í þessu máli er um og framkvæmdir við fjölbýlishúsið að öðru leyti. Meðal gagna málsins er tölvubréf sem Neytendasamtökin rituðu f.h. álitsbeiðanda 11. ágúst sl. til Z. Þar segir m.a.:

„Unnið var við séreignarhluta X í íbúð 00 að A og átti að setja nýja þéttlista á 3 opnanleg fög og eina svalahurð, festa neðstu lömina á svalahurðinni, smyrja lamirnar og rétta hurðina í hurðargatinu. Eftir verkið hafði að sögn X blásið mikið inn um svalahurðina þar sem nýir þéttikantar hafi ekki verið settir á hurðina á fullnægjandi hátt. X taldi því verkið ófullnægjandi og krafðist úrbóta. Brugðist var við því með því að setja trélista innan á gluggakarma og hurðarkarminn. X kveðst aldrei hafa beðið um að þeir listar hafi verið settir, enda afar ljótir og hæfa ekki íbúðarhúsnæði. Þegar X krafðist úrbóta á fyrsta verkinu hafi átt að ganga frá nýjum þéttilistum á fullnægjandi hátt, en í seinni viðgerðinni hafi það verið látið ógert og trélistarnir settir í staðinn.“

Þá eru í bréfinu settar fram sömu kröfur á hendur Z. og gerðar eru í álitsbeiðni.

Í bréfi álitsbeiðanda til húsfélagsins A, dags. 30. mars sl., segir að 12. nóvember 2009 hafi hann greitt kr. 26.033, fyrir viðgerðir á svalahurð og opnanlegum fögum í íbúðinni. Stuttu síðar hafi leigjendur hans kvartað undan kulda í svefnherbergi og við skoðun hafi hann séð að viðgerðin hafi ekki verið nógu góð, þéttikantar hafi verið lélegir og blásið hafi inn með svalahurðinni. Álitsbeiðandi kveðst hafa talað við C hjá Z sem bent hafi sér á C hjá Y, en það fyrirtæki hafi unnið verkið. D hefði lofað lagfæringum sem framkvæmdar hafi verið eftir ítrekun sína. Leigjendurnir hefðu ekki kvartað frekar, hafi sagt að svalahurðin væri orðin þétt og hann talið að málið væri úr sögunni.

Álitsbeiðandi segir að 20. mars 2010 hafi sér borist bréf, dags. 17. mars, um að ógreidd væri krafa að fjárhæð kr. 44.368 fyrir vinnu við svalahurð og opnanleg fög auk kostnaðar, en skilja verður álitsbeiðnina svo að bréfið hafi verið frá húsfélaginu að A. Álitsbeiðandi segir í bréfi sínu til húsfélagsins, dags. 30. mars, að hann hafi aldrei beðið um dýrar endurbætur á hurð og gluggafögum heldur aðeins að hurðin yrði þétt og ekki blési inn um hana. Síðari viðgerðina segir álitsbeiðandi vera eitthvað það furðulegasta sem hann hafi séð og skýringar sem hann hafi fengið hjá Z séu þær að mikill undirþrýstingur sé í íbúðinni vegna þess að loftsguga sem sett hafi verið upp undir rjáfri sögi svo kröftuglega. Álitsbeiðandi segir að það lagist ekki við að rígpétta alla opnanlega glugga og nú dragi sugan loft undan hurðinni fram á gang sem geti verið stórhættulegt, t.d. komi upp eldur. Í niðurlagi bréfsins segist álitsbeiðandi alfarið neita því að greiða reikninginn hann hafi aldrei beðið um vinnuna hvað þá að láta hálf eyðileggja fyrir sér glugga- og svaladyrakarma. Skorar hann á húsfélagið að draga kröfuna til baka.

Álitsbeiðninni fylgdi og bréf álitsbeiðanda til Z, dags. 19. maí 2010, þar sem hann fer fram á að gluggar og hurðarkarmar verði lagfærðir, þ.e. að listar sem settir hafi verið

upp verði fjarlægðir og gert við öll skrófu- og naglaför. Einnig að settir verði í þéttikantar af viðurkenndri gerð. Álitsbeiðandi tekur fram í bréfinu að fyrir viðgerðina hafi svalahurðin verið algerlega þétt, en eftir fyrri aðgerðina hafi mikið blásið inn með henni.

IV Úr gögnum málsins

Álitsbeiðninni fylgdi matsgerð B, dags. 21. júlí 2010, sem framkvæmd var að beiðni álitsbeiðanda. Í matsgerðinni segir eftirfarandi:

„Eigandinn er ósáttur með viðgerðir á íbúðinni sem voru undir umsjón verkfræðistofunnar Z og fólust í festingu á löm og þéttingum á svalahurð og 3 opnanlegum gluggahlerum, upphaflega var beðið um að lagfæra þéttlista á áðurtöldum hlerum og hurð og var það gert síðastliðið sumar og fyrir þessa viðgerð var greiddur framlagður reikningur, kr. 26,033,00, en eftir þá aðgerð fór að bera á því að það blés inn með svalahurðinni, sem ekki hafði gert áður og kvartaði eigandinn undan þessu og fékk hann þá þær skýringar á þessu að það væri vegna þess að gert hefði verið við útsogskerfi í húsinu, sem áður hefði verið óvirkt og að útsogið væri það mikið að þéttlistar snérust við, þannig að þeir gerðu ekkert gagn, að það opnaðist fyrir blástur inn í húsið, en það var lofað að gera við þetta. Farið var í viðgerðir á þessu, án samráðs við eiganda íbúðarinnar og fólust þær í því að settir voru trélistar með innfræstum þéttiköntum, innan í karminn við falsið, sem hurð og gluggar lögðust að, við þetta þrengist hurða- og gluggaop og gluggakrækjur skekkjast og listarnir eru slitnir í sundur við hurðarhún á svalahurð og þá blæs þara inn.

Niðurstaða:

Viðgerð sem framkvæmd var á svalahurð, með því að skipta um þéttlista var ekki framkvæmd á réttan hátt. (Að sögn Z hafi þéttlistarnir snúist við vegna undirþrýstings frá vélrænu loftræstingunni, ef svo er eru þeir rangt settir í). Þéttlistana á að bræða saman á hornum, en ekki misleggja eins og sést á fyrstu myndinni.

Trélistarnir með þéttiköntunum (sjá aðra og þriðju mynd), sem settir voru upp án samráðs við eiganda eru ljótir (á fagmáli talað um skítreddingu) og hæfa ekki íbúðarhúsnæði.

Hvað það varðar með vélræna loftræstingu íbúðarinnar á að vera hægt að stilla sogið við mótorloka.

Þegar verktaki tekur að sér að þetta með gluggum og hurðum, sendir hann reikning þegar verkinu er lokið og fær hann greiddan, sé verkið ófullnægjandi, er það hans mál að lagfæra á sinn kostnað.“

Meðal gagna málsins er bréf frá Z til húsfélagsins A, dags. 4. maí 2010, og segir í upphafi þess að samkvæmt ósk félagsins hafi verið teknir saman þeir verkþættir sem unnir hafi verið í íbúð álitsbeiðanda. Þar kemur og fram að dreifibréf hafi verið sent til íbúa í fjölbýlishúsinu og þeir beðnir um að gera grein fyrir því hvað þeir vildu að gert yrði „varðandi endurnýjun á gleri, svalahurðum eða viðgerðir á svalahurðum og opnanlegum gluggum (timburhlerum). Þá segir í bréfinu:

„Í tilfelli umræddrar íbúðar komu fram óskir í dreifibréfi þeirra um að settir yrðu nýir þéttlistar á svalahurð og nýjar þéttingar á öll 3 opnanlegu fögin í íbúðinni. Einnig var beðið um að festa neðstu lömina á svalahurðinni. Þá kom einnig fram að svalahurðin væri stíf í hurðargatinu og að smyrja þyrfti lamir á svalahurð. Annað var ekki óskað eftir að gert yrði í umræddri íbúð. Neðst á dreifibréfinu er síðan skráð af viðkomandi smið sem vann verkið: „Smurðar lamir á svalahurð, lagaðar lamir á þrem opnanlegum fögum, gert

við hurðarhún á svalahurð samkvæmt samtali við eftirlitsmann. Skipt um búi í dyrakarmi þar sem neðsta lömin á svalahurðinni skúfast í karminn.““

Þá kemur fram í bréfi Z að settir hafi verið nýir þéttikantar á svalahurð og opnanleg fög eins og íbúðareigandinn hefði óskað eftir. Fleiri framkvæmdum við íbúð álitsbeiðanda er lýst sem óþarft er að rekja hér þar sem þær eru ekki hluti þess ágreinings sem er til meðferðar. Þá segir eftirfarandi í bréfinu:

„Þegar komið var fram á haust hafði umræddur íbúðareigandi samband við undirritaðan og kvartaði yfir hávaða sem stafaði frá þéttilistum sem settir höfðu verið á opnanlegu fögin og svalahurð íbúðarinnar. Einnig sagði hann að leigjendur hans hafi verið að kvarta yfir að kulda legði inn með hurðinni og opnanlegu gluggunum þegar kalt væri úti. Hann sagði jafnframt að aldrei áður hafi verið vandamál með að blásið hafi inn með hurð eða opnanlegum fögum eða heyrst hafi í gömlu þéttingunum áður en viðgerðin hafi farið fram. Undirritaður vakti athygli eigandans á því að breyting hafi orðið í millitíðinni á útsogskerfi hússins. Rúmu ári áður hafði verið gerð úttekt á lekavandamálum í íbúðum á efstu hæð stigagangsins. Þá hafi komið í ljós að útsogsstokkar frá eldhúsum og snyrtingum íbúða stigagangsins höfðu eingöngu verið lagðir upp fyrir efstu plötu og inn í þakrymi stigagangsins. Aldrei hafði verið sett upp útsogskerfi sem tengdi saman umrædda útsogsstokka og blési loftinu út úr húsinu eins og gert hafði verið í hinum stigagöngum hússins. Eftir uppsetningu útsogskerfis fyrir ári síðan og tengingu útsogsstokka frá snyrtingu og úr eldhúsi umræddrar íbúðar myndaðist undirþrýstingur í íbúðinni þegar gluggar og svalahurð væru lokuð. Umrædd íbúð er með þrjá opnanlega glugga og eina svalahurð á suðurhlíð hússins. Þegar gluggarnir væru lokaðir fengist ekkert loft inn í íbúðina. Þegar rok er og slæmt veður væri á suðurhlíð hússins þá næði undirþrýstingurinn og vindalagið að snúa við hluta af þéttilistunum. Jafnframt var eigandanum bent á að til að koma í veg fyrir umræddan hávaða í þéttilistunum gætum við ekkert annað gert en setja auka þéttilista innan á föls hurðarinnar og opnanlegu faganna til að þetta þau enn betur. Þessi aðferð hafi verið notuð í íbúð 0102 í stigagangi 8 með góðum árangri. Einnig bentum við honum á að önnur leið fyrir hann væri sú að hann gæti fengið sér stillanlega loftrist fyrir útsogið í íbúðinni og lokað fyrir útsogið þegar veður væru sem verst og ekki væri hægt að hafa opna glugga. Eigandi lýsti óánægju sinni og að við ættum að leysa málið. Verktakinn var þá fenginn til að setja viðbótarþéttingar innan á föls svalahurðar og opnanlegu glugganna til að ljúka málinu.

[...]

Gert var við öll atriði sem fram komu á dreifibréfi íbúðarinnar í fullu samráði við eiganda hennar og síðan var gengið í að þetta hurð og opnanleg fög enn betur að ósk eiganda. Hörmum við því að eigandinn skuli ekki vera sáttur við þær viðgerðir sem unnar voru við séreignarhluta íbúðar hans.“

Í bréfi Z til Neytendasamtakanna, dags. 25. ágúst 2010, er sagt að gluggar og hurðir hússins séu frá árinu 1971. Hlerarnir séu ú samlímdri oregonpine, víða sprungnir að neðan, hafi bognað og undið upp á sig. Svalahurðir séu úr massífri oregonpine. Í bréfinu kemur fram að hannað hafi verið útsogskerfi fyrir stigahúsið hjá Fjarhitun hf. árið 2008 og það gangsett í desember. Það hafi því verið í notkun í hálf t ár þegar viðgerðin hafi farið fram á húsinu. Þá er efnislega endurtekin lýsingin á kvörtun álitsbeiðanda út af viðgerðinni og samskiptum við hann sem fram kemur í bréfi fyrirtækisins til húsfélagsins sem rakið er hér að framan.

V

Andsvör Z

Í andsvörunum kemur fram að Z hafi verið eftirlitsaðili með verkinu og gert samning þar um við húsfélagið A en ekki einstaka íbúðareigendur. Verktaki hafi verið Y og hafi húsfélagið greitt fyrir vinnu þess fyrirtækis við fjölbýlishúsið án nokkurra athugasemda, þar með talið fyrir síðari framkvæmdina í íbúð álitsbeiðanda. Framkvæmdir í íbúð álitsbeiðanda hafi húsfélagið samþykkt og engar athugasemdir gert við vinnu beggja fyrirtækjanna. Þá segir orðrétt í andsvörunum:

„Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að X hafi samþykkt þær viðgerðir sem framkvæmdar voru á íbúð hans áður en þær voru framkvæmdar, bæði þá fyrri og þá síðari, enda gert við það sem um var beðið, þó hann lýsi nú megnri óánægju með þær þegar hann fær reikning vegna síðari viðgerðarinnar. Fyrri viðgerðin er framkvæmd samkvæmt skriflegri ósk íbúðareigenda, en sú síðari með munnlegu samþykki. [...] Þá er því mótmælt sem alröngu sem víða kemur fram í skjölum málsins að X hafi ekki verið hafður með í ráðum þegar ákvarðanir hafi verið teknar um hvað skyldi gert og hvernig viðgerðum skyldi háttað. Ekki verður því þó á móti mælt að erfiðlega gekk að þetta svalahurð og opnanleg fög í umræddri íbúð eins og um var beðið. Það helgast þó fyrst og fremst af aldri og ástandi hurðar og opnanlegra faga, en þau er sprungin, undin og snúin sem gerir þéttingar mjög erfiðar auk þess sem fögin eru mjög há og mjó. Því var ráðist í seinni viðgerðina í samráði við eiganda, þ.e. að setja trélista með þéttilistum innan á karma, en það töldu aðilar málsins einu raunhæfu lausnina, aðra en þá að skipta um fögin og hurðina sem var miklu dýrari kostur fyrir eigandann. Undirþrýstingur vegna útsogskerfis, sem sett var upp áður en þéttingar voru lagfærðar en eru þessu verki að öðru leyti óviðkomandi, skapa einnig ákveðinn vanda við þessar lagfæringar eins og fram hefur komið. Að sjálfsögðu er hægt að fjarlægja þessa lista og gera við eftir þá sem ekki getur talist mikið mál. Hinsvegar getur það verið þrautin þyngri að ná að þetta hurð og fög svo vel fari og sennilega eini raunhæfi kosturinn að skipta um þau úr því sem komið er, en hurð kostar um 90 þúsund, án glers, og opnanleg fög um 40 þúsund hvert fag samkvæmt tilboði Y í framkvæmdir húsfélagsins á sínum tíma. Húsfélagið verður þó að koma að lausn þessa máls, þar sem það er verkkaupinn, en hingað til hefur það ekki viljað að neitt væri gert frekar í málinu þar sem það telur viðgerðir á umræddri íbúð fullnægjandi.“

VI

Athugasemdir álitsbeiðanda við andsvör Z

Í athugasemdum álitsbeiðanda, dags. 17. október, við andsvör Z segir að samkvæmt þeim virðist fyrirtækið álíta að því komi ekkert við verkið sem kvartað er undan. Honum hafi alltaf skilist að Z væri eftirlitsaðili og bæri ábyrgð á því að öll vinna við A væri unnin samkvæmt útboði. Álitsbeiðandi kveðst hafa sent tvö bréf til Z og afrit af þeim til stjórnar húsfélagsins og Y en aðeins fengið svör frá Z. Hann hafi því talið sig vera að kvarta við réttan aðila. Fyrst svo sé ekki fari hann fram á það við Y að þeir bæti úr verkinu sem fyrst. Síðan gerir álitsbeiðandi grein fyrir kröfum sínum á hendur því fyrirtæki en þær eru raktar í upphafi þessa álits.

VII

Andsvör Y.

Í andsvörum Y segir eftirfarandi:

„Þegar ráðist var í utanhúss framkvæmdir á húsinu A var það að undangengnu útboði og fylgdu því nákvæmar verklýsingar um hvernig verkið yrði unnið. Verktakinn sem í þessu tilfalli er Y fór í einu og öllu eftir þeim verklýsingum sem fyrir lágu og var allt verkið unnið undir eftirliti Z. Þegar kvartanir bárust upphaflega frá X um að óþétt væri með gluggum og hurð var það rætt á verkfundi. Á verkfundinum áttu fulltrúa Húsfélagið A, Z og Y. Komist var að þeirri niðurstöðu að best væri að gera við gluggana og hurðina á þann hátt sem lýst er í þeim gögnum sem fyrir liggja. Það eina sem Y gerði var að framkvæma það sem komist hafði verið að á fundinum. Þegar þessum viðgerðum lauk var verkið tekið út af Z og samþykkt sem fullnægjandi enda hafi verið gert við glugga og hurðir á öðrum stöðum í húsinu með sama hætti og engar kvartanir borist vegna þeirra viðgerða. Á þessum forsendum álitur Y að viðgerðin sé fullnægjandi og standist allar ákvarðanir og samþykktir sem gerðar hafa verið. Þess vegna er ekki tilefni til að gert verði við áður nefnda glugga og hurð án kostnaðar. Ekki er heldur ástæða til að greiða reikning frá matstækni þar sem eins og áður hefur komið fram þá var allt verið unnið í samræmi við samþykktir húsfélagsins og undir eftirliti frá Z. Y telur þau gögn sem fyrir liggja í málinu séu fullnægjandi enda sé í þeim búið að fara aftur og aftur í gegn um þetta.

- Verkið var unnið samkvæmt verklýsingu að undangengnu útboði.
- Aukapéttingar við glugga og hurð í íbúð X er samkvæmt fyrirmælum húsfélagsins og Z.
- Verkið var samþykkt af Z eftir að því lauk sem fullnægjandi.“

VIII

Niðurstaða kærunefndarinnar

Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa telur að líta verði svo á að álitsbeiðandi hafi í athugasemdum sínum frá 17. október, sbr. kafla V hér að framan, fallið frá kröfum á hendur Z hf. en beini þeim þess í stað að Y. Kærunefndin telur að ágreiningur álitsbeiðanda og Y falli undir valdsvið nefndarinnar, sbr. lög nr. 87/2006 um breytingu á lögum um lausafjárkaup, lögum um þjónustukaup og lögum um neytendakaup og 1. mgr. 7. gr. reglugerðar nr. 766/2006 um kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa. Ágreiningur aðila fellur undir lög nr. 42/2000 um þjónustukaup, sbr. 1. gr. þeirra laga.

Samkvæmt því sem fram kemur í gögnum málsins verður á því byggt að Y hafi verið verktaki þess verks unnið var við endurbætur á fjöleignarhúsinu að A og húsfélagið hafi verið aðili að verksamningnum við fyrirtækið en ekki einstakir íbúðareigendur. Z hafi hins vegar verið eftirlitsaðili með framkvæmdunum, ráðinn af húsfélaginu.

Í bréfi Z til húsfélagsins A, dags. 4. maí sl., segir að álitsbeiðandi hafi, áður en viðgerð á fjölbýlishúsinu hófst, óskað eftir því skriflega að settir yrðu nýir þéttilistar á svalahurð og nýjar þéttingar á öll 3 opnanlegu fögin í íbúðinni og að fest yrði neðsta lömin á svalahurðinni. Í sama bréfi kemur fram að smurðar hafi verið lamir og lagaður hurðarhúnn á svalahurð, lagaðar lamir á þremur opnanlegum fögum og skipt um bút í dyrakarmi svalahurðar. Þetta hafi verið gert í samráði við eftirlitsmann. Í álitsbeiðni segist álitsbeiðandi hafa greitt fyrir þessar framkvæmdir kr. 26.033 12. nóvember 2009. Kemur þessi greiðsla ekki sérstaklega við sögu við afgreiðslu þessa máls.

Álitsbeiðandi segir að stuttu eftir að hann hafi greitt reikninginn hafi leigjendur sínir kvartað undan kulda í svefnherbergi og þá hafi hann séð að verkið hafi ekki verið nógu vel unnið og kvartað við Z sem bent hafi á D hjá Y sem lofað hafi lagfæringum strax. Eftir þetta hafi leigjendurnir ekki kvartað og hann því haldið að málið væri úr sögunni þar til reikningur frá húsfélaginu hafi borist. Hann kveðst aldrei hafa beðið um

þær lagfæringar sem gerðar hafi verið, þ.e. síðari framkvæmdina í íbúð sinni, heldur aðeins að hurðin yrði jafnþétt og hún hafi áður verið.

Í andsvörum Z er því haldið fram að allar viðgerðir sem framkvæmdar hafi verið á íbúðum í A hafi verið með samþykki húsfélagsins þar með taldar þær framkvæmdir sem ágreiningurinn stendur um. Þá er því haldið fram í andsvörunum að það hafi verið með vitund og vilja álitsbeiðanda að í síðari framkvæmdina í íbúð hans var ráðist og því mótmælt sem alröngu að hann hafi ekki verið hafður með í ráðum þegar ákvarðanir hafi verið teknar um hvað skyldi gert og hvernig viðgerðum yrði háttáð.

Í andsvörum Y segir að eftir að álitsbeiðandi kvartaði vegna fyrra verksins í íbúð sinni hafi verið haldinn verkfundur og á þeim fundi hafi verið fulltrúar húsfélagsins, Z og Y. Y hafi síðan framkvæmt verkið í samræmi við niðurstöðu fundarins og undir eftirliti Z.

Formaður kærunefndarinnar hafði samband við starfsmann Y, þann sem ritaði andsvör félagsins 9. desember sl. Hann sagði að álitsbeiðandi hefði ekki verið á framangreindum verkfundi og hefðu starfsmenn Y ekki haft nein samskipti við hann heldur unnið eftir þeim fyrirmælum sem Z hefði gefið þeim og svo hafi verið með aðra hluta verksins. Gluggahlerarnir hefðu verið undnir og þéttikantarnir sem um var skipt hefðu því fallið illa að lista í gluggafalsinum og gluggarnir því ekki verið þéttir eftir að skipt hefði verið um þéttikantana. Sama máli hafi gegnt með svalahurð. Íbúðareigendum hefði verið boðið upp á að skipt yrði bæði um gluggahlera og svalahurð en um það hefði álitsbeiðandi ekki beðið.

Af gögnum málsins verður ráðið að Húsfélagið A hafi komið fram fyrir hönd sjálfs sín að því er varðar sameign í fjölbýlishúsinu og eins fyrir hönd einstakra íbúðareigenda að því er varðar framkvæmdir í íbúðunum sem íbúðareigendurnir þurftu sjálfir að kosta. Reikningsgerðinni sýnist hafa verið hagað á grundvelli þessa, þ.e. að hinn umdeilda kostnað við síðari framkvæmdirnar sýnist húsfélagið hafa greitt og síðan krafði álitsbeiðanda um greiðslu á þeim kostnaði, 20. mars sl. Ekki liggur ljóst fyrir hvort álitsbeiðandi samþykkti fyrir sitt leyti að ráðist yrði í síðari framkvæmdirnar með þeim með þeim hætti sem gert var, enda þótt hann krefðist lagfæringa á þéttingu glugga og svalahurðar. Starfsmaður Y segir að álitsbeiðandi hafi ekki verið á þeim verkfundi þar sem tekin var ákvörðun um síðari framkvæmdirnar í en andsvörum Z er því haldið fram að það hafi verið með vitund og vilja álitsbeiðanda að í síðari framkvæmdirnar var ráðist. Hvort svo hefur verið eða ekki álitur kærunefndin að ekki sé hægt að byggja á því að fram sé komið í málinu að samningssamband hafi stofnast á milli álitsbeiðanda og Y sem gefi álitsbeiðanda rétt til þess að beina að félaginu endurgreiðslu- og bótakröfu. Hins vegar álitur kærunefndin að gögn málsins beri það með sér að fyrir hafi legið samþykki fulltrúa húsfélagsins fyrir síðari framkvæmdum, sbr. það sem rakið er að framan úr andsvörum Z og Y. Það væri enda með miklum ólíkindum hefðu fyrirtækin ráðist í þessar framkvæmdir hefðu þau ekki talið að fyrir þeim lægi samþykki þar til bærs aðila, en eins og fyrr greinir verður að byggja á því að húsfélagið hafi verið samningsaðili fyrirtækjanna tveggja en ekki einstakir íbúðareigendur. Niðurstaða kærunefndarinnar er því sú samkvæmt framansögðu að hafna verði því að álitsbeiðandi geti krafði Y beint um endurgreiðslu á kostnaði fyrir síðara verkið og endurbætur á því ásamt kostnaði sem hann segist hafa orðið fyrir vegna galla á verkinu. Hitt er svo aftur annað mál að álitsbeiðandi kann að eiga kröfu á húsfélagið vegna framkvæmdanna þótt um það verði ekkert fullyrt,

en mál af því tagi myndi falla utan valdsviðs kæruneftndarinnar og kæmi því ekki til kasta hennar að afgreiða það.

Kæruneftndinni þykir rétt að taka fram að með þessari niðurstöðu er ekki tekin afstaða til þess hvort vinna Y við síðari framkvæmdina í íbúð álitsbeiðanda hafi verið gallalaus eða ekki.

IX

Álitsorð

Hafnað er kröfum álitsbeiðanda, X, á hendur Y.

Friðgeir Björnsson
formaður

Ólafur R. Guðmundsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir