

**Mál nr. 158/2003**

**M**

**og**

**Vátryggingafélagið X v/ ábyrgðartryggingar byggingarstjóra.**

**Ágreiningur um bótaslyðu úr ábyrgðartryggingu byggingarstjóra vegna meintra galla við húsbyggingu.**

**Gögn.**

1. Málskot móttækið 18.8.2003.
2. Niðurstaða Tjónanefndar vátryggingarfélaganna.
3. Kaupsamningur, dags. 30.9.1999.
4. Skýrsla málskotsaðila um eftirstöðvar byggingarframkvæmda, dags. 10.8.2001.
5. Skýrsla fulltrúa X, dags. 11.10.2002.
6. Bréf lögmanns málskotsaðila, dags. 23.7. og 28.11.2002 og 16.4.2003
7. Bréf X, dags. 24.8. og 31.10.2001 og 12.2., 7.5. og 3.9.2003.

**Málsatvik.**

Með kaupsamningi, dags. 30.9.1999, keypti M af E raðhúsaíbúð. Byggingarstig íbúðarinnar við afhendingu var “tilbúið undir tréverk og málningu að innan, frágengið að utan” og er nánari lýsing í kaupsamningnum á frágangi lóðar og húss sem skyldi lokið í húsinu að innanverðu í febrúar/mars 2000 en að utanverðu ásamt lóð eigi síðar en 1.8.2000.

Í skýrslu M, dags. 10.8.2001, eru talin upp í sjö tölulíðum ýmis atriði sem M kveður að E eigi þá enn ólokið. Í lok skýrslunnar segir að efnisval og frágangur á gólfhitakerfi muni ekki vera í samræmi við teikningu. Ef kerfið skili ekki sínu hlutverki á fullnægjandi hátt komi til kasta tryggingafélagsins um úrbætur.

Í bréfi X, dags. 24.8.2001, til B, byggingarstjóra raðhúsanna, kemur fram að eigendur þeirra hafi tilkynnt tjón vegna mistaka byggingaraðila sem greinist í þrennt: Í fyrsta lagi að loftræsting í þaki sé ófullnægjandi og ekki í samræmi við teikningar, í öðru lagi vanti snjógildrur á þak og í þriðja lagi að gólfhitakerfi virki ekki og efnisval og frágangur þess sé ekki í samræmi við teikningar. Óskaði X skriflegrar greinargerðar B um ávirðingar þessar. Slík greinargerð mun ekki hafa borist.

Með bréfi lögmanns M, dags. 28.11.2002, voru gerðar kröfur á hendur X sem einkum lúta að eftirfarandi: Í **fyrsta** lagi hafi komið í ljós raki í parketi í eystri hluta stofu. Við athugun reyndist þrýstifall vera í slaufu í hitalögn í eystri hluta stofunnar. Var gólfefni rífið þar upp og gólfið brotið upp. Leki fannst ekki í hitalögninni, en að betur athuguðu máli fannst leki í bílskúrgólfi sem mun hafa leitt til rakaskemmda á parketinu. Hins vegar voru merkingar á slaufum rangar. Kostnaður við að lagfæra stofugólfið að nýju var áætlaður kr. 300.000. Í **öðru** lagi hafði við uppbrot á stofugólfinu komið í ljós að hitalögnin væri á kolröngum stað með tilliti til hæðar í steypunni, þ.e. í stað þess að vera ofan við járnagrind í gólfinu í um 8 cm hæð frá efra yfirborði steypunnar liggja hún ofan á plasteinangrun í gólfinu, þ.e. neðst í steypunni. Um sé að ræða alvarlegt gáleysi af hálfu B, sem m.a. komi fram í því að hitastýring verði erfið og hitakerfið sé lengi að taka við sér. Kerfið sé í raun ekki sjálfvirkt og þurfi að handstýra því eftir veðri. Þetta hafi veruleg óþægindi í för með sér og leiða megi rök að því að þetta hækki hitakostnað. Í **þriðja** lagi reyndist leki sem olli fyrrgreindum rakaskemmdum á parketinu eiga rætur sínar að rekja til leka undir karmi dyra úr stofu út á sólpall. Ekki hafi verið gengið réttilega frá þéttingu af hálfu húsasmíðameistara hússins, en það sé reyndar einnig B. Loks í **fjórdða** lagi sé um að ræða tjón vegna viðgerðar á fyrrgreindum leka í bílskúrgólfinu. Í ljós hafi komið að þegar borað var fyrir mótafestingum

í grunnplötuna eftir að hún hafði verið steipt var borað í hitalögnina innan við vegginn, þ.e. allt of langt og algerlega að nauðsynjalausu. Bílskúrgólfíð hafði verið þússað með litarefni í þússningunni sem þýddi að mjög leiðinleg áferð hefði komið í gólfíð og ógerlegt að ganga þannig frá því að brotið sæist ekki. Hafi M því ákveðið að flísaleggja gólfíð til að losna við lýti sem múrbrotið skildi eftir. Til stuðnings kröfum sínum vísar M til 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og gr. 1.1. í skilmálum X fyrir starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Þá geti gildissvið ábyrgðartryggingar, sem B hafði keypt hjá X, ekki verið þrengra en ábyrgð B sem byggingarstjóra samkvæmt skipulags- og byggingarlögum og byggingarreglugerð.

Af hálfu X hefur bótaskyldu verið hafnað. Telur félagið að uppbrot á stofugólfi vegna leitar að orsökum raka í parketinu, meint ófullnægjandi þétting undir þröskuldi í dyrum út á sólpallinn og skemmd á gólfhitalögn falli ekki undir ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt 51.-52. gr. skipulags- og byggingarlaga og 32. og 37.-46. gr. byggingarreglugerðar. Ekki hafi heldur verið nægjanlega sýnt fram á að saknæm mistök hafi átt sér stað af hálfu B við niðursetningu gólfhitalagnar í stofunni eða að lega hennar og gerð sé ekki í samræmi við gildandi reglur. Þá sé samkvæmt skilmálum vátryggingarinnar aðeins bætt almennt fjártjón, en tjón á mönnum eða munum sé undanskilið.

#### **Álit.**

Skv. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er byggingarstjóri byggingarframkvæmda. Hann ber ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hann skal hafa í gildi fullnægjandi ábyrgðartryggingu sem gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Að öðru leyti fari um umboð hans, verksvið og ábyrgð gagnvart eiganda byggingarframkvæmda eftir samningi þeirra á milli. Skv. 1. mgr. 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1978 skal byggingarstjóri hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans. Samkvæmt þessum ákvæðum verður byggingarstjóri því gerður ábyrgur fyrir fjárhagstjóni sem leiðir af gáleysi í starfi hans og rakið verður til þess að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög eða reglugerðir.

Engin gögn hafa verið lögð fram í máli þessu, hvorki skoðunar- eða matsgerðir eða önnur sambærileg gögn, sem sýna fram á að þeir ágallar, sem M kveður vera á húseign sinni, verði raktir til þess að B hafi af gáleysi vanrækt starfskyldur sínar þannig að eignin hafi ekki verið byggð í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög eða reglugerðir. Meðan svo er ástatt getur M ekki krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu B hjá X.

Eins og kröfum M á hendur X er háttað og í ljósi þeirrar niðurstöðu að ekki sé sýnt fram á bótaskyldu X verður í máli þessu ekki úr því skorið að hve miklu leyti kröfurnar teljist til almenns fjártjóns eins og áskilið er í vátryggingarskilmálum X eða hvort slíkur áskilnaður brjóti í bága við ófrávíkjanlegar réttarreglur sem um vátrygginguna gilda.

#### **Niðurstaða.**

Tjón M er ekki bótaskyldt úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra sem B hefur tekið hjá X.

Reykjavík, 16. september 2003.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.