

Mál nr. 230/2012
M og
Vátryggingafélagið V v. Starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra (B)

Ábyrgð byggingarstjóra vegna galla á fasteign þ. 24.4.2007

Gögn.

1. Málskot móttengið þ.25.5.2012 ásamt fylgiskjölum 1-8
2. Bréf V dags. 12.6. 2012.

Málsatvik.

M keyptu fasteign þar sem B var byggingarstjóri. Við lokaúttekt sem framkvæmd var á húsinu þ.24.7.2007 kom í ljós að breytingar höfðu verið gerðar á húsinu frá samþykktum aðaluppdráttum. Að kröfu M var dómkvaddur matsmaður til að meta meinta galla á húsinu og var Hjalti Sigmundsson húsasmíðameistari og byggingartækni-fræðingur dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat. Mat hins dómkvadda matsmanns var lagt fram þ. 14.6.2011, en samkvæmt því var húseign M haldin ákveðnum göllum svo sem nánar er lýst í matsgerðinni. M krefst bóta úr starfsábyrgðartryggingu B hjá V á grundvelli mats hins dómkvadda matsmanns. V viðurkennir bótaskyldu á grundvelli matsins að hluta en ágreiningur er um tvo liði í matinu þ.e. tölulíði 1 og 6 í matinu og verður því ekki fjallað frekar um málsatvik að öðru leyti en varðar þá liði.

Varðandi tl. 1 í matinu þá telur matsmaður að frágangur á brunahólfum á milli bílskúrs og húss sé ófullnægjandi hvað það varðar að aðkoma að geymslu er ekki um miðrými eins og kveðið sé á um í gr.103.4 í byggingarreglugerð nr. 411/1998. Hurðir á bílskúr séu ekki sjálflokandi. Ekki hafi verið byggt eftir teikningu aðalhönnuðar. Matsmaður telur að til að bæta úr þessu þurfi að setja pumpur á hurðir og setja upp glugga og hurð í op á milli stofu og sólstofu. Metinn er kostnaður séreignar vegna hurðarpumpa og helmingur kostnaðar vegna hurðar og glugga á milli stofu og garðskála hússins. V heldur því fram að matsmaður fjalli ekki nákvæmlega um það sem spurt sé um í matsgerð heldur endurorði hana og breyti. Þá vísar V til þess að matsmaður vísi til greinar í reglugerð sem fjalli um innra skipulag en ekki brunavarnir. V telur að nægjanlegt sé til að tryggja brunavarnir milli geymslu og garðstofu með hurðarpumpu en V felst á að greiða bætur vegna þeirra en V hafnar bótaskyldu umfram það úr tl. 1. M telur að þegar matsbeiðni sé skoðuð í heild þá sé ljóst hvað verið sé að spyrja um og niðurstaða matsmanns varðandi tl. 1 sé í samræmi við það. Þá er því haldið fram af M að teikning sú í sönlýsingu sem V vísar til geti ekki haft meira vægi en samþykkt aðalteikning. Þá vísar M til þess að veggur milli bílskúrs og geymslu sé ekki fullnægjandi eldvarnarveggur eins og fram komi í matsgerð. Þá vísar M til samantektar Sigmunds Eyþórssonar tækni-fræðings hjá embætti byggingarfulltrúa í Reykjanesbæ þar sem fram kemur að aðskilnaður milli stofu og sólstofu, sé sé forsenda brunahólfunar milli bílskúrs og íbúðar hafi ekki verið frágengin í samræmi við samþykktar aðalteikningar. M segir að embætti byggingarfulltrúa telji að frágangur á umræddum brunaskilum sé ekki fullnægjandi og ekki í samræmi við samþykktar teikningar og ákvæði byggingarreglugerðar.

Varðandi tl. 6 í matinu kemst dómkvaddur matsmaður að þeirri niðurstöðu að garðskáli leki í rigningu og roki og telur að bæta megi úr því með því að koma fyrir þéttidúk sem límdu sé á gler og upp á vegg við hálsbrún þaks. V bendir á að engar teikningar liggi fyrir um gerð og frágang garðskála og engin ákvæði séu um garðskála í byggingarreglugerð. Þá segir V að miðað við tillögur matsmanns um úrbætur verði ekki ráðið að garðskálinn hafi verið byggður með öðrum hætti en gera megi ráð fyrir varðandi skála af slíkri gerð. V telur að ómögulegt sé að meta gerð skálans til sakar B enda ekki ljóst hvað B hafi gert rangt við byggingu hans. M vísar m.a. til 118.gr. byggingarreglugerðar í þessu sambandi þar sem segi að tryggt skuli að framkvæmdir séu

með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. M telur að frágangur garðskála sé ekki með faglega fullnægjandi hætti enda leki hann í roki og rigningu.

M telur að V sé skylt að greiða bætur úr starfsábyrgðartryggingu B vegna matsliða 1,3,4 og 6 sem og hlutfallslegan mats- og lögmannskostnað.

Álit.

Af hálfu V er viðurkennd bótaskylda hvað varðar tl. 3 og 4 í matsgerðinni og af sjálfu leiðir að V greiði þá hlutfallslegan mats- og lögmannskostnað.

Hvað varðar ágreining um tl. 1 þá byggir krafa M á mati dómkvadds matsmanns sem ekki hefur verið hnekkt. Þá verður ekki séð að orðun matsspurningar og niðurtaða matsmanns feli í sér frávik sem rýri þá niðurstöðu sem matsmaður kemst að. Staðfest er með mati hins dómkvadda matsmanns að bygging og frágangur hússins er ekki samræmi við aðalteikningar hússins og ber B bótaábyrgð á því í samræmi við niðurstöðu matsmanns hvað varðar tl. 1.

Hvað varðar ágreining um tl. 6 þá er ekki ágreiningur um að garðskálinn leki í roki og rigningu. Ekki liggur hins vegar fyrir hversu mikill sá leki er enda gat matsmaður ekki staðreynt leka í slíku veðri. Ekki liggur fyrir að frágangur og gerð garðskálans sé önnur og lakari en gengur og gerist um garðskála eins og þann sem um ræðir. Þá liggur líka fyrir að garðskálinn er nokkurra ára og verður ekki séð að þær úrbætur sem matsmaður bendir á falli utan eðlilegs og almenns viðhalds og úrbætur á eignum sem þessum. Þá er ekki sýnt fram á eða staðfest með matsgerð hins dómkvadda matsmanns að um galla sé að ræða sem B telst bera ábyrgð á. M á því ekki rétt á bótum vegna tl.6 í matsgerðinni.

Niðurstaða.

Í málinu er ágreiningur um bótaskyldu hvað varðar tl. 1 og 6 í matsgerð dómkvadds matsmanns. M á rétt á bótum í samræmi við niðurstöðu matsmanns í tl 1 en á ekki rétt á bótum hvað varðar tl. 6.

Reykjavík 26.6. 2012.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.