

Mál nr. 134/2014**M****og****vátryggingafélagið X v/ starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna rakaskemmda í byggingu sem reist var 2003-2004.****Gögn.**

65. Málskot, móttakið 30.4.2014, ásamt fylgigögnum.

66. Bréf X, dags 23.5.2014, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Fjölbýlishúsið A mun hafa verið byggt á árinu 2003 og tekið í notkun 4. febrúar 2004. Byggingarstjóri við byggingarframkvæmdirnar var B og byggingaraðili var D. Með kaupsamningi, dags. 30. nóvember 2012, var A seld fyrirtækinu E, en E mun hafa sameinast M í maí 2013 og í kjölfarið mun M hafa orðið eigandi eignarinnar. Lokaúttekt á eigninni hefur ekki farið fram.

Um sumarið 2013 mun M hafa ákveðið að skipta um gólfefni á tilteknum íbúðum hússins, en þá munu hafa komið í ljós rakaskemmdir meðfram gólfsíðum gluggum í húsinu. Aflaði M skýrslu verkfræðistofunnar F um ástand hússins með tilliti til frágangs með gluggum og svalalokunum í húsinu. Í ástandsskýrslu F, sem dagsett er í september 2013, kemur fram í 2. kafla sem ber heitið „Almenn lýsing“ (bls. 2) að borið hafi á leka inn með gólfsíðum gluggum að neðanverðu. Rifið hafi verið frá glugga að innan í íbúð 201 og þá komið í ljós „að engin þétting var með glugga né rakavörn. Steypt gólfplata nær ekki út fyrir glugga og er glugginn festur í hliðarvegg. Klætt er að utan með bárujárni og er málm-vatnsbretti yfir glugga að neðan. Glugginn er um 5 cm fyrir ofan steypa gólfplötu og var frágangslisti þar á milli.“ Þá segir einnig í skýrslunni að á svölum sé „glugginn festur ofan á svalagólfplötu en engin þétting er með glugganum að neðanverðu né rakavörn að innanverðu. Einnig er þess getið að samkvæmt samþykktum teikningum arkitekts megi sjá að gert sé ráð fyrir að gólfplata nái út fyrir glugga og það sama megi sjá á samþykktum burðarþolsteikningum. Engin deili séu þó til af frágangi glugga hjá byggingarfulltrúa.

Í kafla 2.2 í skýrslunni sem ber heitið „Gluggar og hurðir“ (bls. 3-4) kemur fram, hvað suðurhlið hússins varðar, að gluggar séu timburgluggar úr furu og klæddir að utan með áli. Vatnsbretti að utan nái niður fyrir bárujárnsklæðningu. Glugginn sé festur í lóðréttan útvegg en engin festing sé að neðanverðu. Einangrað sé með steinull á milli en ekkert rakavarnarlag sé til staðar. Lekið hafi inn með glugganum og valdið skemmdum. Þá hafi klæðning/álfellur verið fjarlægðar frá gluggum með hliðum og komið í ljós að þéttingum hafi einnig verði ábótavant á öðrum stöðum. Við skoðun hafi mátt sjá að einungis þéttipulsu (bakfyllingu undir kítu) hafði verið troðið á milli karms og steypu á lóðréttum hlutum glugga. Á þeim stöðum þar sem gluggar ná saman fyrir efri og neðri hæð sé einungis ál-fella sem þétti á milli þeirra (U-skúffu). Þegar klæðning var opnuð hafi mátt sjá að gluggar sitja á plötubrún en þéttingu hafi vantað. Þá hafi vantað einangrun á milli glugga. Varðandi norðurhlið hússins séu gluggar þéttir í ytri brún steypu með tjöruborða („ilmod eða sambærilegt“) sem þenst út við hita. Víða megi sjá að borðinn sé laus og auðvelt að koma járnsgarblaði eða tommustokk á milli tjöruborða og steypu. Viðloðun tjöruborðans við steypu virðist því mjög léleg, að því er segir í skýrslunni, auk þess sem borðinn nái illa saman í kverkum. Finna megi glugga á norðurhlið hússins þar sem borðann vanti alveg og þar megi einnig sjá að engin einangrun sé á milli glugga og steypu. Ekki liggja fyrir hvernig þétt hafi verið með gluggum að innanverðu en álfellur séu yfir þeim glugga sem skoðaður var. Samkvæmt kostnaðaráætlun í skýrslunni nemur kostnaður við að lagfæra það sem er ábótavant 8.105.000 krónum.

M hefur krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu B hjá X. X hefur hafnað bótaskyldu úr ábyrgðartryggingunni og vísað í þeim efnum til fjögurra nánar tilgreindra atriða, þ. á m. að krafan sé fyrnd.

Álit.

Ekki virðist um það deilt að byggingarframkvæmdum við A hafi lokið 4. febrúar 2004 og þá hafi eignin verið tekin í notkun. Framkvæmdum við þéttingu glugganna átti að vera lokið á því tímamarki, en krafa M byggir á því að B hafi orðið á mistök í störfum sínum í tengslum við þá framkvæmd. Sá váttryggingaratburður sem M byggir kröfu sína á í máli þessu varð því eigi síðar en 4. febrúar 2004, enda var ábyrgðartrygging sú sem B hafði hjá X þá í gildi. Þá voru enn fremur í gildi lög nr. 20/1954 um váttryggingarsamninga og verður að telja að þau gildi um váttryggingarsamning þann sem hér er til skoðunar. Samkvæmt 29. gr. þeirra laga fyrnast kröfur, sem rísa af váttryggingarsamningi, á 4 árum frá lokum þess almanaksárs, er kröfuhafinn fékk vitneskju um kröfu sína og átti þess fyrst kost að leita fullnustu hennar. Kröfur um greiðslu bóta eða váttryggingarfjárhæðarinnar fyrnast þó í síðasta lagi á 10 árum frá því að váttryggingaratburðurinn gerðist. Þar sem meira en 10 ár eru liðin síðan váttryggingaratburðurinn gerðist og ekki verður séð af gögnum málsins að fyrningu hafi verið slitið telst krafan fyrnd. Þegar af þeirri ástæðu á M ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu B hjá X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu B hjá X.

Reykjavík, 10. júní 2014.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.