

Mál nr. 142/2014**M****og****vátryggingafélagið X v/ ábyrgðartryggingar byggingarverktaka.****Tjón í fataverslun við byggingarframkvæmdir í sama húsi.****Gögn.**

67. Málskot, móttakið 15.5.2014, ásamt fylgigögnum.

68. Bréf X, dags. 19.6.2014, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Með húsaleigusamningi, dags. 25.11.2010, tók M á leigu verslunarhúsnæði á jarðhæð í fasteignina F auk skrifstofuhúsnæðis á 2. hæð samkvæmt viðauka við húsaleigusamninginn, dags. 30.11.2010. Leigutími var til 10 ára og hófst 1.12.2010. Upphaflegur leigusali varð gjaldþrota og með kaupsamningi við þrotabú hans, dags. 20.2.2013, keypti A fasteignina. A yfirtók leigusamninginn við M að meðtöldum viðaukanum.

Fram kemur í gögnum málsins að 24. maí 2013 mun húsfundur hafa verið haldinn að F þar sem A mun hafa kynnt áform sín um breytingar á fasteigninni og að framkvæmdir myndu hefjast um haustið.

Í september 2013 gerði A verksamning við byggingarverktakann V um byggingu hótels í F og skyldi framkvæmdum að fullu lokið eigi síðar en 1.5.2014. Með bréfi af hálfu A, dags. 11.10.2013, var M tilkynnt „um fyrirhugaðar endurbætur og viðhald á sameign“ að F. Þar kom fram að þriðjudaginn 15.10.2013 yrði ráðist í að fjarlægja stiga og breyta stiga- og lyftuhúsi fasteignarinnar og niðurrifinu myndi fylgja umtalsverð röskun á umgengni á milli hæða auk þess sem endurbæturnar krefðust þess að fjarlægja þyrfti allar eigur sem geymdar eru án heimildar í stigahúsinu og/eða annars staðar í sameigninni. Með öðru bréfi af hálfu A, dags. 20.11.2013, var M m.a. tilkynnt um að vegna niðurrifs húss á baklód og breytinga á húsinu yrðu verkpallar reistir götumegin við fasteignina og „framhlið þess fjarlægð næstu daga“, auk þess sem unnið yrði við að fleyga klöpp á baklód. Vegna þess yrði allt húsið, að frátöldu verslunarrými M á 1. hæð, og port skilgreint sem byggingarsvæði (hættusvæði) og því lokað fyrir óviðkomandi umferð.

Eftir að framkvæmdir hófust í húsinu kom í ljós að þær voru ekki bundnar við sameign hússins eða stiga- og lyftuhús enda miðuðust framkvæmdirnar við að breyta húsinu í hótél. Í málskoti kveður M að hinn 23.10.2013 hafi V brotið niður vegg frá stigaganginum inn í geymslu sem tilheyrði húsnæði hans án þess að hafa kannað áður hvað hafi verið á bak við vegginn, sem augljóslega hafi legið að verslun M. Við það hafi steypa og ryk lagst yfir allan vörulagerinn og inn í verslunina og skemmt mikið magn af fatnaði.

Hinn 24.10.2013 kvartaði M til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um hávaða og rykmengun vegna framkvæmdanna. Í bréfi heilbrigðisfulltrúa til A, dags. 25.10.2013, kemur fram að sama dag hafi heilbrigðisfulltrúar farið á vettvang og staðfest að kvörtunin væri á rökum reist. Verulegur hávaði hafi verið inni í versluninni vegna framkvæmda við hlið hennar. Einnig bærst ryk á milli þilja og setjist m.a. á föt sem voru til sölu í versluninni. Var þess krafist að A sem eigandi hússins og ábyrgðaraðili framkvæmdanna gerði þegar í stað ráðstafanir þannig að hávaði og rykmengun valdi ekki ónæði.

Hinn 26.11.2013 var húsnæðið skoðað að nýju af hálfu umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur. Í skýrslu um skoðunina segir m.a. svo um aðstæður í verslunarrýminu á 1. hæð: „Þegar komið er inn á fyrstu hæð hússins, þar sem verslun og lager er til staðar, þá blasir við ryk hvert sem litið er, hiti er ekki á versluninni og loftið mettað af ryki. Göt eru komin á vegg sem skilja að verslun og rými það, sem verið er að vinna við breytingar á.“

M hefur krafist bóta úr ábyrgðartryggingu V hjá X vegna þess tjóns sem hann kveðst hafa orðið fyrir af völdum framkvæmdanna í húsinu. X hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Samkvæmt gr. 4.1. í váttryggingarskilmálum X fyrir ábyrgðartryggingu atvinnureksturs bætir váttryggingin m.a. beint munaþjón þriðja manns vegna skaðabótaábyrgðar váttryggðs sem fellur á hann samkvæmt íslenskum lögum.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er óumdeilt að í septembermánuði 2013 hófust framkvæmdir í F í því skyni að breyta því í hótél. Ekkert liggur fyrir um það að M hafi vitað eða mátt vita um umfang framkvæmdanna. Af tilkynningu þeirri sem M var send af hálfu A 11.10.2013 verður ekki annað ráðið en að M hafi mátt gera ráð fyrir að framkvæmdirnar væru bundnar við sameign hússins og stiga- og lyftuhús og þær myndu ekki hafa áhrif á verslunarrekstur hans eða valda tjóni á vörum í versluninni.

Í verksamningi á milli A og V er þess ekki getið hvernig framkvæmdum skyldi hagað með tilliti til þess að M hafði með höndum verslunarrekstur á 1. hæð og hafði jafnframt á leigu húsnæði á 2. hæð fyrir skrifstofuaðstöðu. Þá verður heldur ekki séð af gögnum málsins að M hafi í tæka tíð vitað eða mátt vita, né heldur að hann hafi samþykkt, að framkvæmdir í húsinu myndu hafa þau áhrif sem raun bar vitni í hinu leigða húsnæði. Verður samkvæmt þessu ekki annað ráðið en framkvæmdirnar hafi ekki átt að hafa áhrif á starfsemi í því húsnæði sem M hafði á leigu. V bar því að haga framkvæmdunum þannig að þær hefðu ekki áhrif á rekstur M eða vörur í húsnæðinu yrðu fyrir skemmdum. Af gögnum málsins verður að telja nægilega upplýst að eigi síðar en 23.10.2013, er fulltrúar á vegum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur skoðuðu vettvang, hafi vörur í versluninni og á lager m.a. óhreinkast af völdum ryks sem hafði borist inn í húsnæðið. Verður það rakið til þess að ekki hafi verið gerðar fullnægjandi ráðstafanir af hálfu V til að koma í veg fyrir að ryk og önnur óhreiningar bærast inn í húsnæðið. V ber því skaðabótaábyrgð á tjóni því sem varð á vörum og eftir atvikum öðrum munum í eigu M í verslunarhúsnæðinu af völdum byggingarframkvæmdanna sem V annaðist. Það tjón ber að bæta úr ábyrgðartryggingu V hjá X. Hins vegar verður ekki séð af gögnum málsins að tjón hafi orðið á lausafjármunum í eigu M í skrifstofuhúsnæðinu á 2. hæð. Verður því ekki tekin afstaða til bótaábyrgðar V vegna þess tjóns sem M kann að hafa orðið fyrir vegna skemmda sem urðu í því húsnæði.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu V hjá X vegna skemmda á lausafjármunum í verslunarhúsnæði á 1. hæð í F.

Reykjavík, 5. ágúst 2014.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.