

Mál nr. 98/2018**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna meints ágalla og ófullnægjandi frágangs íbúðar.****Gögn.**

Málskot, móttakið 16. mars 2018, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 27. mars 2018, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Á árunum 2014 til 2017 mun byggingaraðilinn Herjólfsgata 30 ehf. (A) hafa haft í byggingu fjölbýlishús að Herjólfsgötu 32 (B) í Hafnarfirði. Lokaúttekt vegna B fór fram í mars 2017, sbr. lokaúttektarvottorð, dags. 28. mars 2017.

M voru kaupendur að einni íbúð að B. Samkvæmt gögnum málsins má ráða að vorið 2017 hafi risið ágreiningur með M og B varðandi frágang og galla í undirbúningsvinnu í baðherbergi, vatnshalla á svölum og útsog úr eldhúsi. M töldu galla vera á uppsetningu gifsplatna í baðherberginu sem ekki voru festar í veggstoðir með réttum hætti og einangrun við rafmagnsdósir og skólprör væri ófullnægjandi svo og ófullnægjandi frágangur við niðurfall í sturtu. Kvartanir M byggðust m.a. á minnisblöðum sem þau öfluðu hjá tiltekinni verkfræðistofu. Um vorið og fram á sumar 2017 funduðu deiluaðilar og skiptust á tölvupóstum og skýrslum um stöðu mála.

Að einhverju leyti hafði A reynt að bæta úr því sem úrskreiðis hafði farið og var tilefni ágreiningsins, en 12. júlí 2017 stöðvuðu M frekari framkvæmdir af hálfu A „þar sem ekkert samkomulag lá fyrir um framkvæmdina eða að bætt yrði úr göllum.“ Á því tímamarki virðast kvartanir M einkum hafa lotið að því að einangrun/hljóðvist baðherbergis/þvottahúss hafi verið ábótavant auk klæðningar á bak við sturtu, ekkert útsog hafi verið úr eldhúsi, ekki hafi tekist að slípa niður svalir þannig að vatnshalli lægi að niðurfalli og flasningar hafi vantað á gluggapóst íbúðarinnar bak við hús. Af þessum sökum hafa M krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra við framkvæmd byggingarinnar hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Í 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki er kveðið á um ábyrgð og verksvið byggingarstjóra. Segir í 5. mgr. 29. gr. laganna að byggingarstjóri skuli hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga þessara, laga um byggingarvörur og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma. Athugasemdir byggingarstjóra skulu skráðar á viðeigandi hátt í gæðastjórnunarkerfi hans og annarra hlutaðeigandi. Sé athugasemdum byggingarstjóra ekki sinnt eða um ítrekaða vanrækslu að ræða skal hann tilkynna það eiganda. Komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit skv. 1. málslíð.

Í 7. mgr. 29. gr. segir að byggingarstjóri beri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum, ef eigandi eða annar þriðji maður verður fyrir tjóni af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi. Þar segir enn fremur að byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á faglegru framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi.

Í gr. 4.7.7 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er enn fremur að finna fyrirmæli um ábyrgð og verksvið byggingarstjóra.

Samkvæmt framangreindum laga- og stjórnvaldsfyrirmælum hvílir sú meginskylda á byggingarstjóra gagnvart eiganda húseignar að tilkynna honum um ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar sem ekki

hefur verið sinnt þrátt fyrir athugasemdir byggingarstjórans eða um ítrekaða vanrækslu sé að ræða af hálfu hlutaðeigandi iðnmeistara eða hönnuðar. Vanræki byggingarstjóri þessa tilkynningarskyldu sína með saknæmum hætti kann hann að baka sér skaðabótaábyrgð gagnvart húseigandanum. Á hinn bóginn ber byggingarstjóri ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamning. En komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllumum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit skv. 1. málslíð 5. gr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Þá ber byggingarstjóri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum, ef eigandi eða annar þriðji maður verður fyrir tjóni af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi.

Ekki verður séð, hvorki í málskoti né öðrum gögnum málsins, hvernig byggingarstjóri sem hafði eftirlit með byggingarframkvæmdum hafi vanrækt starfsskyldur sínar samkvæmt því sem að framan greinir eða með öðrum hætti valdið M fjártjóni vegna gáleysis í starfi sínu, en það er forsenda þess að bótaskylda geti stofnast úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Samkvæmt þessu eiga M ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá V.

Reykjavík, 24. apríl 2018.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögmaður

Jón Magnússon lögmaður