

Mál nr. 363/2019**M og
V vegna ábyrgðartryggingar byggingarstjórans A****Ágreiningur um hvort bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra sé til staðar.****Gögn.**

Málskot mótttekið 22.10.2019 auk fylgigagna 1-8.
Athugasemdir V dags. 14.11.2019.

Málsatvik.

Með kaupsamningi sem undirritaður var hinn 21. júní 2018 keyptu M fasteignina B af A og eiginkonu hans, en A var einnig byggingarstjóri fasteignarinnar. Eignin var enn í byggingu á kaupdegi en skyldi afhendast í samræmi við skilalýsingu hinn 20. júlí 2018, og var við afhendingu á byggingarstigi 4.

Samkvæmt upplýsingum í málskoti kom í ljós eftir að afhendingu eignarinnar að ekki var allt með felldu, og öfluðu M því matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Samkvæmt matsgerð voru ýmsir gallar á B, sem samrýmdist ekki kröfum laga og reglna, uppdráttu og almennra viðurkennda viðmiða við mannvirkjafrákvæmdir af þessum toga. Var endanleg kostnaðaráætlun vegna úrbóta samkvæmt matsgerð og viðauka við hana kr. 5.726.868 að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskattar vegna vinnuliðar. Hinn 25. september 2019 kröfðu M V um bætur úr ábyrgðartryggingu A vegna þessa. Hinn 15. október 2019 hafi V hafnað kröfu M, annars vegar með vísan til þess að M hefðu nýtt sér heimild til að halda eftir greiðslu við kaupin og hins vegar þess að, að áliti V, ágallarnir sem væru taldir upp í matsgerðinni væru ýmist ekki á ábyrgð byggingarstjóra eða smávægilegir.

Þessa afstöðu fella M sig ekki við, enda sé þeim í sjálfsvald sett hvort þau sæki bætur á hendur A sem seljanda eignarinnar eða byggingarstjóra hennar, enda verði litið á ábyrgð seljanda og byggingarstjóra sem óskipta ábyrgð. Hvað varði röksemdir V um að hinir meintu ágallar séu smávægilegir eða vegna ólokinnna verkþátta er þeim einnig mótmælt, enda renni ekkert stoðum undir slíka yfirlýsingu. Umræddir ágallar lúti flestir að ófullnægjandi frágangi einstakra verkliða og enginn þeirra verði flokkaður sem ólokið verk. Upphæð kröfu M sé þá umtalsverð og verði ekki litið svo á að umfang umræddra galla sé smávægilegt, enda sé um 7,5% af kaupverði nýbyggingar að ræða. Hluti gallanna lúti svo að mikilvægum þáttum fasteignarinnar, svo sem burðarvirki hennar og brunavarna, og hljóti slíkir þættir að vera á forræði og ábyrgð byggingarstjóra, sbr. m.a. 29. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Er krafa um bætur úr umræddri vátryggingu því ítrekuð.

Í bréfi sínu til nefndarinnar tekur V fram að gera verði greinarmun á réttarstöðu A sem seljanda annars vegar og sem byggingarstjóra hins vegar. Byggingarstjóraþrygging sé ekki efndatrygging og hugsanleg greiðsluskylda seljanda vegna vanefnda verði ekki greidd úr henni. Þá hafi enn ekki verið leyst úr réttarágreiningu milli M og A sem seljanda fasteignarinnar og meðan svo sé sé ekki ljóst að M hafi orðið fyrir tjóni vegna háttsemi A sem byggingarstjóra. M hafi haldið eftir 6.833.452 kr. á grundvelli haldsréttar og sé tjón þeirra því að fullu bætt. Þá telur V í bréfi sínu upp einstaka galla samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð. V rekur að skaðabótaábyrgð byggingarstjóra nái ekki til minni háttar galla né heldur ólokinnna verkþátta, og samkvæmt greiningu V á matsliðum falla allir þeirra nema einn undir þær skilgreiningar. V telur þó að galli skv. matsliðum i.1–i.4. um opnun niðurtেকins lofts og eftirfarandi lokun þess, einangrun ofan á niðurtekið loft, grind, einangrun, klæðning lofts í bílskúr, og viðgerð og málun klæðningar geti hugsanlega verið bótaskyldur galli skv. ákvæðum laga um mannvirki en metinn kostnaður vegna þessara liða sé 1.308.300 kr. Afstaða V er því sú að í fyrsta lagi sé ekki hægt að fella skaðabótaábyrgð á A þar eð M hafi þegar haldið eftir greiðslu sem sé umfram kostnað við úrbætur, og í öðru lagi þar eð nánast allir þeir annmarkar sem komi fram í matsgerðinni falli utan við ábyrgðarsvið byggingarstjóra.

Álit:

Samkvæmt gögnum málsins munu M hafa haldið eftir lokagreiðslu kaupverðs B, og með því beitt stöðvunarrétti skv. heimild 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Mun fjárhæð sú sem um ræðir

nema 6.833.452 kr., en af málgögnum má ekki ráða hver afstaða A, sem seljanda B, er til slíkrar kröfu, hvort samið hafi verið um afslátt af kaupverði B, eða höfðað dómsmál um ágreininginn. Af málskoti má hins vegar ráða að krafa M, samkvæmt uppfærðri kostnaðaráætlun matsmanns, til bóta úr starfsábyrgðartryggingu A nemi 5.726.868 kr. Má því draga þá ályktun að fjárhæð þeirrar greiðslu sem M hafa haldið eftir sé nokkuð hærri en það tjón sem þau telja bótaskyldt úr starfsábyrgðartryggingu A sem byggingarstjóra B. Starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra er, samkvæmt skilmálum vátryggingarinnar, ætlað að bæta fjártjón þriðja aðila sem rekja megi til vanrækslu byggingarstjóra á skyldum sínum skv. 29. gr. laga um mannvirki. Samkvæmt framansögðu er óupplýst hvort M hafi orðið fyrir fjártjóni enda liggur ekki fyrir hvort A, sem seljandi eignarinnar, hafi fallist á afsláttarkröfu þeirra. Þegar af þessum ástæðum verður kröfum M á hendur V hafnað og er þá ekki tilefni til að taka til frekari skoðunar hvort, og þá að hvaða leyti, þeir ágallar sem tilgreindir eru í umræddri matsgerð, mundu ella leiða til bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu A.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu byggingarstjóra A hjá V.

Reykjavík 17. desember 2019

Sóley Ragnardóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.