

Mál nr. 18/2020**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar byggingarstjórans A****Ágreiningur um fyrningu kröfu um bætur úr ábyrgðartryggingu byggingarstjóra.****Gögn.**

Málskot móttakið 15.01.2020 auk fylgigagna 1-11.

Athugasemdir V dags. 21.01.2020.

Viðbótarathugasemdir málskotsaðila dags. 31.01.2020.

Málsatvik.

Í málskoti til nefndarinnar kemur fram að M hafi, með kaupsamningi dagsettum hinn 13. febrúar 2018, fest kaup á fasteigninni X. Fór afhending eignarinnar fram hinn 1. maí sama ár. Fljótlega eftir afhendingu hafi orðið vart við rakamyndun og myglu í gluggum fasteignarinnar og tilkynntu M seljendum um það hinn 30. janúar 2019. Í maí 2019 hafi verið tekin sýni og hafi greining þeirra leitt í ljós skaðlegan myglugróður. Þá hafi innra byrði þaks fasteignarinnar reynst í slæmu ástandi. Hafi M í kjölfarið aflað matsgerðar húsasmíðameistara og hafi niðurstaða hennar verið sú að gera þyrfti viðgerðir á húsinu og var áætlaður kostnaður við þær kr. 3.988.608. Hafi skoðun leitt í ljós að ekki hafi verið gengið réttilega frá rakasperru í þaki og að líklegasta skýring mygluvaxtar sé sú að rakapétting hafi átt sér stað í þakinu. Byggja M því á því að byggingarstjórinn, A, hafi vanrækt þær skyldur sínar að ganga úr skugga um að þessir verkþættir væru réttilega framkvæmdir og að frágangur þaks væri í samræmi við almenn fyrirmæli um gerð bygginga. V hafi hafnað kröfu þeirra um greiðslu úr starfsábyrgðartryggingu með vísan til þess að kröfur þeirra væru fyrndar. M mótmælir þeirri afstöðu. A hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi við starfann og sé tjón M sennileg afleiðing þess. Þá hafi verið kveðið á um það í þágildandi byggingarreglugerð að starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra skyldi gilda í minnst fimm ár frá lokaúttekt. Lokaúttekt á fasteigninni hafi enn ekki farið fram og sé því framkvæmdum sem byggingarstjóri ber ábyrgð á ekki lokið. Skaðabótakrafa M fyrnist á tíu árum, samkvæmt eldri fyrningarlögum nr. 14/1905 og rétt sé að miða upphaf fyrningarfrests við það tímamark sem galla varð vart. Þannig hafi fyrningarfrestur byrjað að líða um miðbik árs 2018. Máli sínu til stuðnings vísa M til nánar tilgreindra Hæstaréttardóma.

Í bréfi sínu til nefndarinnar tekur V fram að fokheldisúttekt hafi farið fram í janúar árið 2007 og úttekt á rakavörn í apríl árið 2008. Samkvæmt eldri fyrningarlögum, sem um kröfuna gildi, sé krafa M því fyrnd, enda teljist fyrningartími kröfu frá þeim degi sem hún varð gjaldkræf. Skaðabótakrafa stofnist þegar hin meinta bótaskylda háttsemi eigi sér stað og miðist gjalddagi hennar við það tímamark. Þegar M hafi beint kröfum sínum að V hafi verið liðin meira en tíu ár frá byggingu fasteignarinnar og hafi krafa þeirra því verið fyrnd, enda fyrnist skaðabótakröfur á tíu árum. Slíkar kröfur fyrnist svo óháð því hvort starfsábyrgðartrygging sé í gildi og breyti dagsetning lokaúttektar því ekki. Máli sínu til stuðnings vísar V til nánar tilgreindra Hæstaréttardóma.

Í viðbótarathugasemdum til nefndarinnar mótmæla M því að upphaf fyrningarfrests miðist við það tímamark þegar hinn umþrætti verkþáttur hafi verið framkvæmdur, enda sé hvorki mælt fyrir um það í þágildandi byggingarreglugerð né í þágildandi skipulags- og byggingarlöggjöf. Lok framkvæmdar miðist einfaldlega við lokaúttekt og gildi vátryggingin í fimm ár frá því tímamarki. Í öllu falli sé ófært að miða upphaf fyrningarfrest við annað tímamark en það þegar M fengu nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og fyrnist krafan á fjórum árum í samræmi við fyrningarlög nr. 150/2007. Gildi þá einu hvort farið sé að eldri eða nýrri fyrningarlögum.

Álit:

Af málavaxtalýsingu má ráða að aðila greini á um hvort krafa M á hendur A sé fyrnd og koma önnur atriði málsins því ekki til frekari skoðunar. Af gögnum sem liggja fyrir nefndinni má ráða að fokheldisúttekt hafi farið fram hinn 22. janúar 2007. Gera verður ráð fyrir að þá hafi frágangi þaks verið lokið, enda er það skilyrði þess að fokheldisvottorð sé gefið út. Því verður að líta svo á að þeir

gallar sem kunna að vera á frágangi þaksins hafi verið til staðar allt frá þeim tíma. Fyrning á kröfum M í þessu tilviki á undir eldri fyrningarlög, nr. 14/1905, og samkvæmt 2. tl. 4. gr. þeirra laga fyrnast skaðabótakröfur á tíu árum en samkvæmt meginreglu skaðabótaréttar er upphaf fyrningarfrests miðað við það tímamark þegar skaðabótaskyld háttsemi á sér stað. Verður samkvæmt framansögðu að líta svo á að framkvæmd við lokun þaksins hafi farið fram í síðasta lagi í janúar 2007. Voru því meira en tíu ár liðin frá lokum þeirra framkvæmda þar til tjonstilkynning barst V en af gögnum málsins má ráða að það hafi verið hinn 20. ágúst 2019. Þegar af þeirri ástæðu eiga M ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V enda verður að líta svo á að skaðabótakrafa á hendur honum vegna frágangs á þaki sé fallin niður fyrir fyrningu. Þá verður ekki fallist á að dómaframkvæmd sú sem aðilar vísa til leiði til annarrar niðurstöðu.

Niðurstaða.

Krafa M á hendur A er fyrnd og eiga þau því ekki kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá V.

Reykjavík 18. febrúar 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.