

Mál nr. 436/2020**M og
V v/ starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna galla á húseign eftir endurbyggingu hennar.****Gögn.**

Málskot, móttakið 22.12.2020, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 12.1.2021, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Samkvæmt málskoti mun nánar tiltekið félag, sem átti húseignina A hafa á árunum 2016 til 2017 látið endurbyggja húseignina, þ. á m. byggja við hana viðbyggingu. Gerðar hafi verið breytingar að innanverðu sem og að utan, m.a. hafi verið skipt um framhlið hússins, þ.e. hliðina sem snýr út að þeirri götu sem A stendur við. Hafi sú hlið verið endurbyggð að öllu leyti, settir nýir gluggar, gluggapóstar o.fl. Byggingarstjóri vegna verksins hafi verið B. Fljótlega eftir endurbygginguna hafi farið að bera á lekum á framhliðinni. Í nóvember 2017 hafi D, nafngreindur verkfræðingur, gert ástandsskoðun á A og þá komið í ljós að stór gluggafrontur á framhlið hússins hafði lekið og svonefnt „kapping“ hafði losnað.

Samkvæmt minnisblaði, dags. 25. febrúar 2019 og undirrituðu af D og öðrum byggingarverkfræðingi, gerðu þeir ástandsskoðun á A í nóvember 2017 og þá hafi komið í ljós að gluggafrontur á götuhlið hafi lekið og kvartanir borist frá leigutökum. Í október 2018 hafi nánar tilgreindur húsasmíðameistari verði fenginn til að lagfæra gluggafrontinn. Auk þess að fara yfir frontinn og laga „kapping“ sem hafi verið laust hafi verið skipt um tvær sprungnar rúður. Hinn 23. nóvember 2018 hafi þeir sjónskoðað gluggana. Hafi sést lekataumar á nokkrum stöðum sem ákveðið hafi verið að þrifa til sjá síðar hvort um nýjan leka væri að ræða eða eldri tauma frá því fyrir viðgerðina. Einnig hafi þá komið í ljós að „kapping“ hafi gapað aðeins á a.m.k. tveimur stöðum. Við skoðun 22. febrúar 2019 hafi komið í ljós að „kapping“ hafi verið að losna af glugga á 2. hæð. Rúða nyrst á efstu hæð hafi hallað í falsi. Lekataumar og bólgin og sprungin málning hafi sést á 2.-4. hæð. Þó mest á 3. hæð þar sem staðfest hafi verið að búið hafi verið að þrifa glugga eftir síðustu skoðun en þar hafi fimm gluggapóstar verið með lekataumum. Á 2. hæð hafi sést ein rúða með sprungu í auk lekatauma og bólginnar málningar. Einnig hafi víða sést sprungur milli gluggastykkis og veggja sem bendi til mikilla hreyfinga glugga. Í lokaorðum minnisblaðsins kemur fram það álit verkfræðinganna að ástand glugganna væri ekki fullnægjandi.

Félag það sem átti A sameinaðist í mars 2017 öðru félagi í eigu M og eftir nafnaskipti á því félagi var það selt nánar tilgreindu fasteignafélagi í september 2017. Mun sú sala hafa verið háð því skilyrði að M myndi bæta tjón vegna endurbyggingar á framhlið A og að sú hlið yrði lagfærð. Hefur M krafist bóta vegna kostnaðar við lagfæringu á framhliðinni úr starfsábyrgðartryggingu B hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu, annars vegar á þeirri forsendu að framkvæmdir við endurbyggingu framhliðarinnar hafi ekki verið byggingarleyfisskyld og þar með falli tjón vegna þeirra framkvæmda utan gildissviðs ábyrgðartryggingarinnar og hins vegar sé ósannað að B beri ábyrgð á þeim göllum sem fram hafa komið á framhliðinni.

Álit.

Samkvæmt 7. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki ber byggingarstjóri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum ef eigandi eða annar þriðji maður verður fyrir tjóni af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi. Hins vegar ber byggingarstjóri ekki ábyrgð á faglegrri 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.

Eina gagnið sem liggur fyrir í málinu um ásigkomulag framhliðarinnar eftir endurbæturnar, sem framkvæmdar voru á árunum 2016 og 2017, er fyrrgreint minnisblað tveggja byggingarverkfræðinga. Í því er fyrst og fremst gerð grein fyrir ástandi framhliðarinnar að því leyti sem það taldist ekki vera með felldu. Af minnisblaðinu verður ekki ráðið hvað hafi í einstökum atriðum valdið því að ástand glugganna taldist ekki vera fullnægjandi. Þannig verður m.a. ekki ráðið hvort lekataumar og aðrar

skemmdir sem komu í ljós við sjónskoðunina 22. febrúar 2019 megi rekja til sjálfrar endurbyggingarinnar 2016-2017 eða til lagfæringarinnar sem framkvæmd var í október 2018. Er því ósannað samkvæmt fyrirliggjandi gögnum að ófullnægjandi ástand gluggafrontsins megi rekja til gáleysis B starfi sínu sem byggingarstjóri við endurbyggingu A. Þegar af þeirri ástæðu á M ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu B hjá V. Að fenginni þessari niðurstöðu er ekki efni til þess að nefndin hafi sérstakt álit á því hvort tjón M geti fallið undir ábyrgðartryggingu samkvæmt skilmálum hennar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu B byggingarstjóra, hjá V.

Reykjavík, 9. febrúar 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.