

Mál nr. 126/2021**M og
V vegna starfsábyrgðartryggingar byggingarstjórans A****Ágreiningur um fyrningu bótakröfu.****Gögn.**

1. Málskot dags. 22.03.2021, ásamt fylgiskjölum 1-2.
2. Bréf V, dags. 14.04.2021 ásamt fylgiskjölum 1-3.

Málsatvik.

Kaupsamningur var gerður um fasteignina Y, dags. 7. nóvember 2019, en M er dánarbú seljanda hennar. Kaupandi, X, hafi neitað að inna af hendi greiðslu að fjárhæð 4.000.000 kr. vegna ágalla sem hún taldi vera á eigninni, og hafi niðurstaða skoðunar dómkvadds matsmanns, samkvæmt skýrslu dags. 26. nóvember 2020, verið sú að ágalla mætti rekja til þess að húsið var ekki byggt í samræmi við teikningar og hönnunargögn og loftun í skriðkjallara ófullnægjandi. M sé ekki sátt við að bera hugsanlegt tjón sem rekja megi til vanrækslu byggingarstjóra og hafi því krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá V. V hafi hins vegar hafnað bótaskyldu á grundvelli þess að húsið hafi verið skráð á byggingarstig 7 hinn 29. september 2003 og krafa í starfsábyrgðartryggingu A því fyrnd. Engin lokaúttekt hafi farið fram á eigninni þrátt fyrir að hún hafi verið tekin í notkun á árinu 2004 og hafi A aldrei óskað eftir henni. Byggingarstjóri beri ábyrgð á því að óska eftir lokaúttekt og ef hann telji ágalla á eigninni beri honum að bæta úr þeim áður en úttekt á sér stað. Sé fallist á sjónarmið V hljóti það þá að vera í hag byggingarstjóra að óska ekki eftir lokaúttekt heldur bíða rólegir þar til fyrningarfræstur sé runninn út og ekki er lengur hægt að sækja í starfsábyrgðartryggingu þeirra vegna atriða sem hefði átt að lagfæra fyrir lokaúttekt. Í 15. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2020 segi að byggingarstjóri annist innra eftirlit eiganda allt þar til lokaúttekt hafi farið fram. Beri A því enn ábyrgð á eigninni og sé krafa í ábyrgðartryggingu hans því ekki fallin niður fyrir fyrningu.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram M hafi ekki gert kröfu á hendur V, heldur hafi X, núverandi eigandi, gert kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu A. Höfnun V vegna þeirrar kröfu sé meðal gagna þessa máls. V byggir því í fyrsta lagi á því að M geti ekki gert kröfu um skaðabætur á hendur A enda sé mögulegt tjón sem rekja megi til saknæmrar vanrækslu byggingarstjóra tjón eiganda fasteignarinnar á hverjum tíma. Í öllu falli geti seljandi fasteignar ekki gert slíka kröfu nema hann hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til slíkrar vanrækslu, en ekkert liggja fyrir um það í þessu tilviki. Hvað varði kröfuna sem slíka þá telji V hana fallna niður vegna fyrningar. Fokheldisvottorð hafi verið gefið út vegna fasteignarinnar hinn 9. desember 2002, og hún hafi verið skráð á byggingarstig 7 hinn 29. september 2003, en í því felist að byggingin hafi þá verið fullgerð. Hafi fasteignin verið tekin í notkun á árinu 2004. V hafi því hafnað kröfu X með þeim rökum að kröfur á hendur A hafi í síðasta lagi verið fyrndar þegar tíu ár voru liðin frá því byggingin var skráð á byggingarstig 7 hinn 29. september 2003, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda en samkvæmt henni fyrnist skaðabótakröfur á tíu árum. Gera megi ráð fyrir því að almennt sé gengið frá loftun skriðkjallara fyrir fokheldi en í öllu falli hafi því verið lokið í september 2003. Þess utan hafi váttrygging A hjá V aðeins verði í gildi til loka árs 2002 og allar kröfur á hendur V því fyrndar í árslok 2012. Gildissvið váttryggingarinnar og reglur um fyrningu skaðabótakrafna séu tvö óskyld atriði. Þó váttryggingin sem slík kunni enn að vera í gildi sé bótasvið hennar háð skaðabótaábyrgð A. Sé skaðabótakrafa á hendur honum fyrnd sé bótaréttur úr váttryggingunni því ekki til staðar. Krafa í váttrygginguna hafi fyrst borist V hinn 8. febrúar 2021 og hafi krafan þá verið fyrnd, enda verði að miða við að tjónsatvik hafi orðið þegar tilteknir verkþættir voru unnir og byggingu hafi verið að fullu lokið í september 2003. Saknæm háttsemi byggingarstjóra hafi því átt sér stað árið 2002 eða 2003. Þá vísar V til dóma Hæstaréttar í málum 1/2015 og 571/2016 því til stuðnings að miða upphaf fyrningar við það tímamark sem missmíði eigi sér stað. Er bótaskyldu því hafnað.

Álit.

Rétt er að taka fram að um efnislega sama ágreining er að ræða og í máli 121/2021 fyrir nefndinni, en í því tilviki er málskotsaðili kaupandi eignarinnar. Af gögnum málsins má ráða að byggingu umræddrar húseignar hafi verið lokið á árinu 2003 og hún afhent á árinu 2004. Verður því að telja að hugsanleg bótaskyld háttsemi byggingarstjóra hafi átt sér stað fyrir það tímamark. Um ágreining um bótaskyldu gilda eldri lög um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laganna stofnast skaðabótakrafa þegar hin bótaskylda háttsemi á sér stað og miðast gjalddagi kröfunnar við sama tímamark.

Verður að miða við að fyrningarfrestur kröfu í starfsábyrgðartryggingu A hafi byrjað að líða í síðasta lagi þegar fasteignin var fullgerð, óháð því hvort lokaúttekt hafi átt sér stað, enda miðist upphaf fyrningarfrests samkvæmt framansögðu við það tímamark er hin bótaskylda háttsemi átti sér stað. Krafa á hendur A fyrndist á 10 árum, sbr. 2. tölul. 4. gr. laga nr. 14/1905 og var því fyrnd þegar gerð var krafa í starfsábyrgðartryggingu hans vegna ágalla á fasteigninni í febrúar 2021. Þrátt fyrir að vátrygging kunni enn að vera í gildi er það forsenda fyrir bótaskyldu að skaðabótaábyrgð A sé fyrir hendi. Þegar af þeirri ástæðu er greiðsluskylda úr ábyrgðartryggingu A hjá V ekki fyrir hendi enda er skaðabótakrafan á hendur A fallin niður fyrir fyrningu. Koma þá önnur atriði málsins ekki til frekari skoðunar.

Niðurstaða.

Krafa á hendur A, er fyrnd og er bótaréttur úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá V, því ekki fyrir hendi.

Reykjavík 11. maí 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.