

**Mál nr. 419/2021****M og  
V1 og V2 v og V3****Heiti váttrygginga: Ábyrgðartrygging atvinnureksturs (V1 og V2) og starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra (V3).****Gildissvið váttryggingarskilmála. Tjónshugtak. Skaðabótaábyrgð. Sérfræðiábyrgð. Sönnun.****Gögn.**

Málskot móttakið 16. nóvember 2021, ásamt fylgiskjölum.

Bréf V2, dags. 2. desember 2021.

Bréf V1, dags. 8. desember 2021, ásamt fylgiskjölum.

Bréf V3, dags. 9. desember 2021, ásamt fylgiskjölum.

Bréf lögmanns M, dags. 2. febrúar 2022.

**Málsatvik.**

Í málskoti kemur fram að M séu eigendur raðhúsa að X. Samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns, dags. 8. mars 2021, kemur fram að umræddar húseignir eru að hans mati rangt staðsettar m.v. gildandi deiliskipulagsskilmála, lóðarblöð, heiðarblöð og samþykkt hönnunargögn og sé skekkja í mælingu um þrjár metrar. Í matsgerðinni kemur einnig fram hver kostnaður af því að færa og endurgera húseignirnar á öðrum stað sé og hver heildarkostnaður sé vegna lóðargerðar og frágangs annarra húsa og flutnings og húsaleigu íbúa. Í viðbótarmatsgerð vegna verðmætisrárnunar skv. beiðni lögmanns M dags. 7. júlí 2021 kemur fram tölulegt mat vegna ætlaðrar verðmætisrárnunar á hverju húsi fyrir sig samtals kr. 15.062.950. Í þessari viðbótarmatsgerð kemur fram að lögmaður M hafi ekki talið nauðsyn á að boða matspola „fyrra mats“ til matsfundar.

Í gögnum málsins kemur fram að Z hafi keypt lóðir að X í mars 2017 og lagt inn til byggingarfulltrúa X teikningar af raðhúsum M á árunum 2017 og 2018. Z var einnig byggingarstjóri við byggingu húsa M. Í málskoti kemur fram að úttekt var gerð á sökklum fyrrnefndra húsa, nánar tiltekið hinn 22. ágúst 2017 á húsi nr. 111. Í úttektarsögu byggingarfulltrúa X var skráð að byggingarfulltrúi hafi krafist þess að byggingarstjóri (Z) kallaði eftir svokallaðri tékkmælingu á sökklunum. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að skrifleg gögn liggi fyrir um slíka tékkmælingu. Hins vegar liggur fyrir í málinu tölvupóstur dags. 28. júní 2017 frá byggingarfulltrúa X þar sem þeirri beiðni er beint að starfsmönnum sjálfstæðrar verkfræðistofu að mæla fyrir húsi og lóð að sé í samræmi við gögn sem send voru með póstinum. Einnig er sá tölvupóstur sendur til starfsmanns Z sem hafði með höndum byggingarstjórn og segir byggingarfulltrúi X jafnframt í tölvupóstinum að starfsmenn verkfræðistofunnar eigi að hafa samband við starfsmanna Z og að sá eigi að taka við mælingunni ásamt því að þeir starfsmenn eigi að senda upplýsingar um mælingu „... og síðar tékkmælinguna sem byggingarstjórinn skal biðja ykkur um áður en hann pantar úttekt á sökklum hjá mér.“

Þegar gögn málsins eru tekin saman er verulegur ágreiningur hvort svokölluð tékkmæling hafi átt sér stað, hver hafi eftir atvikum gert hana eða átt að gera hana og hverjum bar að staðreyna að bygging Z væri í samræmi við gildandi deiliskipulagsskilmála, lóðarblöð, heiðarblöð og samþykkt hönnunargögn. Af því leiðir að verulegur ágreiningur er um hverjum bar að sjá til þess að þriggja metra skekkja, sem dómkvaddur matsmaður komst hinn 8. mars 2021 að væri til staðar, myndaðist ekki við byggingu húsa M og er grundvöllur kröfu M um bætur vegna tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir.

M telja sig hafa orðið fyrir fjártjóni vegna þessa og megi rekja það til mistaka og aðgæsluleysis annars vegar sveitarfélagsins X og hins vegar byggingarstjórans Z.

**Ábyrgðartrygging X hjá V1 (í gildi frá 2014-2018):**

Fyrst verða raktar kröfur M á hendur sveitarfélaginu X sem var váttryggt með ábyrgðartryggingu hjá V1 á tímabilinu 2014-2018 og eftir það hjá V2. Krafa M er fyrst á hendur V1 þar sem M telja að starfsmenn X hafi gert mistök annars vegar á hæðarútsetningu húsanna 111-115 og hins vegar vegna útsetningu sökklá á húsunum á árunum 2017-2018 á gildistíma ábyrgðartryggingar hjá V1. Til vara telur M að tjón hafi orðið á árinu 2019 þegar M urðu þess vör og þá nái ábyrgðartrygging V2 til tjónsins. Nánar tiltekið telja M að skaðabótaábyrgð X byggi á því að X hafi átt að gæta þess að mæling ætti sér stað skv. ofansögðu og beri ábyrgð á þeim sam hana framkvæmdi, hvort sem það er byggingarfulltrúi eða starfsmaður verkfræðistofu sem fengin var til mælinga. M telja að sú

háttsemi, að gæta þessa ekki, hafi leitt til þess að sökklar húsa M hafi verið þremur metrum nær húsi nr. 109 en kveðið er á um í svokölluðu lóðarblaði. Einnig telja M að byggingarfulltrúi hafi átt að staðreyna staðsetningu sökkla og að hann hafi ekki gert athugasemdir við hæðir eða staðsetningu húsanna, eins og honum hafi borið að gera, sbr. hlutverk hans í gr. 3.7.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Einnig vísa M til byggingarskilmála þar sem komir fram ákvæði um skyldur X áður en sökkull sé steiptur sem og að X beri ábyrgð á rétttri framkvæmd. M telja einnig að hver sá sem komið hafi að mælingu sé starfsmaður X í skilningi reglunnar um vinnuveitendaábyrgð og að fullnægjandi sönnun um skemmdir á munum M komi fram í matsgerð dags. 8. mars 2021.

V1 hefur hafnað bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu X annars vegar á skaðabótaréttarlegum forsendum, þar sem V1 telur að skaðabótaábyrgð hafi ekki stofnast af hálfu X og hins vegar á vátryggingaréttarlegum forsendum þar sem mögulegt tjón M sé hvorki líkamstjón né tjón vegna skemmda á munum og falli því þegar af þeirri ástæðu ekki undir gildissvið ábyrgðartryggingar X. V1 vísa til vátryggingarskilmála ábyrgðartryggingar X þar sem gildissvið vátryggingarinnar er þannig afmarkað að hún nái til skaðabótaábyrgðar sem fellur á X vegna líkamstjóns eða skemmda á munum, enda verði slíkt tjón rakið til skyndilegs og óvænts atburðar á vátryggingartímabilinu. V1 telur að mögulegt tjón M geti ekki verið tjón vegna skemmda á munum og vísar þess að í niðurstöðu matsgerðar dómkvaddis matsmanns sé ekki sönnun vegna skemmda á munum, t.d. leiði röng staðsetning húsa M ekki til brunahættu nærliggjandi húsa eða húsa M.

#### Ábyrgðartrygging X hjá V2 (í gildi frá 1. janúar 2019):

V2 hefur hafnað bótaskyldu með vísan til þess að þau atvik sem leiddu til mögulegs tjóns M hafi átt sér stað utan gildistíma ábyrgðartryggingar X hjá V2 skv. 4. gr. vátryggingarskilmála hennar. Þar komi fram að vátryggingin nái til atvika sem eigi sér stað á vátryggingartíma og tjón hafi hlotist af. Ábyrgðartrygging X hjá V2 hafi ekki tekið gildi fyrr en 1. janúar 2019 og þá hafi þau atvik sem M telji að leiði til skaðabótaábyrgðar X þá þegar átt sér stað. Einnig vísar V2 til þess að gildissvið vátryggingarinnar sé tilgreint í 2. gr. vátryggingarskilmálanna og þar komi fram að vátryggingin nái til skaðabótaábyrgðar vegna líkamstjóns eða skemmda á munum enda verði slíkt tjón rakið til skyndilegs og óvænts atburðar. V2 telur að þau skilyrði sé ekki uppfyllt af hálfu M.

#### Starfsábyrgðartrygging Z hjá V3:

M telja einnig að tjón þeirra sé hægt að rekja til skaðabótaábyrgðar byggingarstjórans Z sem vátryggður er með starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá vátryggingafélaginu V3. M byggja á bótareglu 7. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. 4.7.7. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um skaðabótaábyrgð byggingarstjóra skv. almennum reglum. M vísa til þess að í skipulagslögum, mannvirkjalögum og byggingarreglugerð séu lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra um að hann skuli hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komi að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga og reglugerða. Sakarmat byggingarstjóra sé strangt og það sé ljóst af matsgerð dómkvaddis matsmanns að bygging húsa M hafi ekki verið faglega og tæknilega fullnægjandi eða í samræmi við hönnunargögn og deiliskipulag og beri byggingarstjóri ábyrgð á því. M vísa einnig til lokamálsgreinar 3.7.1. í byggingareglugerð nr. 112/2012 þar sem fram komi að séu gerðar athugasemdir í skoðunarskýrslu skuli byggingarstjóri sjá til þess að bætt verði úr og úttekt endurtekin. M telur að með því að byggingarstjóri Z kallaði ekki eftir svokallaðri tékkmælingu á sökkli húsa M eða endurtekinni úttekt á sökklum hafi hann brotið gegn skyldum sínum í fyrrnefndu ákvæði. Einnig vísar M til kafla 4 í matsgerð dómkvaddis matsmanns um að sá hinn sami líti svo á að byggingarstjóri hafi ekki rækt eftirlitsskyldur sínar eins og efni og ábyrgð ætti að standa til. Þannig hafi byggingarstjórinn sýnt gáleysi sem leiði til bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu hjá V3.

V3 hefur hafnað bótaskyldu og vísar til þess að verktakafyrirtækið Z hafi greitt byggingargjöld til X og þar á meðal gjald fyrir útsetningu húsa M, sem X framkvæmdi í ágúst 2017 að ósk Z. Vísar V3 til framburða tveggja nafngreindra starfsmanna Z sem voru við vinnu á verkstað þegar ætluð mæling átti sér stað. V3 vísar einnig til þess að sú skylda hafi hvílt á X að framkvæma endurmælingu á sökkli og annast lokaútsetningu á lóðamörkum skv. byggingarskilmálum sem og að skyldu hvíli á byggingarfulltrúa að sjá til þess að mælingar séu réttar. V3 vísar til þess að í 5. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga komi fram að byggingarstjóri skuli hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komi að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga og reglugerða. Þannig segi einnig að komi fram verulegir ágallar á mannvirki við úttekt, sem ekki hafi verið bætt úr og rekja megi til stórfelldra vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, beri byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum ef honum hefði ekki mátt dyljast ágallarnir. Einnig komi fram í 7. mgr. 29. gr. að byggingarstjóri beri 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 kaupsamningi. V3 telur að umrædd ákvæði um ábyrgð byggingarstjóra feli í sér að ábyrgð hans sé takmarkaðri en skv. eldri lögum og komi ekki til nema í undantekningartilvikum. Vísað er til þess að ekki sé sýnt fram á stórfellda vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara, sem og að ósannað sé að ágalli hafi ekki átt að dyljast Z þar sem atvik sem leiddu til rangrar staðsetningar húsa hafi verið vegna atvika og aðstæðna sem X bæri ábyrgð á og hafi ekki verið aðstæður af hálfu Z að rengja þær mælingar sem framkvæmdar voru af hálfu X eða aðila á þeirra vegum. Einnig vísar V3 til skyldu M til að takmarka tjón sitt og að ósannað sé að M hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, þar sem ekki sé sannað að það þurfi að endurbyggja hús M, auk þess sem þeim hafi mátt vera ljóst við kaup á húsunum hvernig staðsetningu þeirra var háttað gagnvart öðrum húsum. Einnig vísar V3 því á bug að tjón M verði staðreynt af viðauka við matsgerð dómkvadds matsmanns, sem óskað hafi verið eftir af hálfu lögmanns M hinn 7. júlí 2021 þar sem V3 hafi ekki verið boðað á matsfund vegna málsins eða getað gætt hagsmuna sinna við viðauka matsgerðarinnar.

### **Álit.**

Kröfur M á hendur X annars vegar og Z hins vegar um bótaskyldu úr váttryggingum hjá þremur mismunandi váttryggingafélögum á mismunandi forsendum, eru eins og kemur fram í málsatvikakafli hér að ofan, nokkuð umfangsmiklar og tekur nefndin afstöðu til þeirra í sömu röð og gerð er grein fyrir sjónarmiðum aðila í þeim kafla. Nefndin afmarkar umfjöllun sína við bótaskyldu úr váttryggingum í samræmi við 1. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir nefndina sem birtar eru í B-deild Stjórnartíðinda með auglýsingu nr. 1090/2005.

#### Ábyrgðartrygging X hjá V1 (í gildi frá 2014-2018):

Kröfur M um skaðabótaábyrgð af hálfu X eru vegna atvika sem áttu sér stað á gildistíma váttryggingarinnar, aðallega á árinu 2017 m.v. þær röksemdir sem M hafa haft uppi. Gildissvið ábyrgðartryggingar X hjá V1 er afmarkað þannig að þó sýnt sé fram á að skaðabótaábyrgð X geti verið fyrir hendi þá nái váttryggingin einungis til tiltekinna tjóna, þ.e. annars vegar líkamstjóna og hins vegar skemmda á munum. Þannig er hægt að gagnálykta að váttryggingin tekur ekki til svokallaðs annars fjártjóns í skilningi skaðabótaréttar. Kröfur M á hendur X fela í sér skv. málskoti skaðabótakröfur vegna tilfærslu húsa, m.a. endurbyggingarkostnað þeirra og annað fjártjón sem fælist í því að M þyrftu að flytja út úr húsum sínum og búa annars staðar á meðan. Einnig er í gögnum málsins vísað til mögulegs tjóns vegna ætlaðrar verðmætarýrnunar vegna rangrar staðsetningar húsanna. Eðli þess tjóns sem hér er talið upp er augljóslega ekki líkamstjón og getur heldur ekki talist til „skemmda á munum“ í skilningi 3. gr. váttryggingarskilmála V1 um ábyrgðartryggingu. Orðalagið „skemmdir á munum“ vísar til hugtaksins munatjón í skilningi skaðabótaréttar en slíkt tjón hefur í fræðiskrifum verið skilgreint sem tjón á hlutbundnum verðmætum öðrum en líkama, skemmd eða eyðilegging á hlut. Ekki liggur fyrir með skýrum hætti í málinu að skemmd hafi orðið á húsum M í þeim skilningi að eigendur þeirra hafi orðið fyrir munatjóni heldur getur mögulegt tjón þeirra vegna rangrar staðsetningar í besta falli talist til annars fjártjóns. Gildissvið ábyrgðartryggingar X hjá V1 nær ekki til slíkra tjóna og verður þegar af þeirri ástæðu ekki séð að mögulegt tjón M falli undir gildissvið ábyrgðartryggingar X hjá V1. Af þeim sökum verður ekki verður fjallað sérstaklega um hvort skaðabótaábyrgð geti verið fyrir hendi af hálfu X sem nýtur þá ekki váttryggingarverndar, enda er hlutverk nefndarinnar bundið við að fjalla um bótaskyldu úr váttryggingum, sbr. fyrirnefnd tilvísun til 1. mgr. 3. gr. samþykktu hennar.

#### Ábyrgðartrygging X hjá V2 (í gildi frá 1. janúar 2019):

Ljóst er af umfjöllun í málskoti M og öðrum gögnum að atvik þau sem M telur hafa leitt til mögulegar skaðabótaábyrgðar af hálfu X áttu sér stað á árinu 2017 og verður ákvæði 4. gr. váttryggingarskilmála um tímamörk ábyrgðartryggingarinnar ekki skilin þannig að hún taki til atvika sem áttu sér stað fyrir 1. janúar 2019, þegar X stofnaði til váttryggingarviðskipta við V2. Einnig má geta þess að gildissvið ábyrgðartryggingar V2 varðandi líkamstjón og skemmdir á munum er með sama hætti og í váttryggingarskilmálum V1, sem fjallað er um hér að ofan. Þannig fellur mögulegt annað fjártjón M utan gildissviðs ábyrgðartryggingar V2.

#### Starfsábyrgðartrygging Z hjá V3:

Að lokum reynir á hvort það almenna fjártjón sem M hafa mögulega orðið fyrir vegna rangrar staðsetningar húsa sinna sé hægt að rekja til skaðabótaskyldu byggingarstjórans Z og þannig bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu Z hjá þriðja váttryggingafélaginu, eða V3. Gildissvið þeirrar váttryggingar nær skv. gr. 4.1. í váttryggingarskilmálum V3 til almenns fjártjóns og getur nefndin því fjallað um önnur skilyrði til bótaskyldu úr þeirri váttryggingu, þ.e. hvort skaðabótaábyrgð

byggingarstjóra geti verið fyrir hendi skv. fyrirbyggjandi gögnum. Af þeim gögnum verður ekki annað ráðið en að nokkur ágreiningur sé um hvaða mælingar nákvæmlega voru gerðar af hálfu sveitarfélagsins X, hvaða mælingar voru gerðar af verkfræðistofu sem X fékk til mælinga og hvort byggingarstjóri hafi átt að sjá til þess að frekari mælingar ættu sér stað áður en sökkklar húsa M voru steypdir. Í gögnum málsins vísa aðilar hvor á hinn og óljóst er af sömu gögnum hvaða hlutverk verkfræðistofa hafði við mælingarnar. Sönnun atvika er því ekki skýr af umræddum gögnum og hallann af slíkum sönnunarskorti bera M.

Skaðabótaábyrgð byggingarstjóra skv. lögum um mannvirki nr. 160/2010 getur komi til vegna gáleysis við eftirlit eða ef hann vanrækir að krefjast þess að bætt sé úr ágalla á verki sem hann verður var við af hálfu iðnmeistara eða hönnuðar. Í 5. mgr. 29. gr. laga um mannvirki kemur fram að byggingarstjóri skuli skrá á viðeigandi hátt í gæðastjórnunarkerfi sitt og annara hlutaðeigandi um slíkar athugasemdir og ef verulegir ágallar komi fram mannvirki sem rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða beri byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllumum gagnvart eiganda mannvirkis, enda hafi ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit. Sönnunarbyrði um að þessi skilyrði eigi við hvíla á M. Í matsgerð dómkvaddis matsmanns liggur ekki fyrir rökstuðningur um með hvaða hætti byggingarstjóri sinnti ekki skyldum sínum og telst matsgerðin því ekki skýr sönnun um bótaábyrgð Z m.t.t. þeirra skyldna sem tilgreindar eru í 5. mgr. 29. gr. Ekki verður heldur talið sannað að skilyrði 7. mgr. 29. gr. laga um mannvirki um bótaábyrgð skv. almennum reglum sé heldur uppfyllt m.v. fyrirbyggjandi gögn. Þar verður helst litið til áðurnefndrar sönnunarstöðu um atvik sem og þess að ekki er sýnt að byggingarstjóri hafi haft ástæðu til að ætla að ágallar væru á mælingum sem lagðar voru til grundvallar af hálfu X eða aðila á þeirra vegum. Miðað við þau gögn sem lögð hafa verið fyrir nefndina teljast M því ekki heldur eiga rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu Z hjá V3.

#### **Niðurstaða.**

M sem eiga 111-115, eiga ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu X hjá V1, V2, eða starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans Z hjá V3.

Reykjavík, 22. febrúar 2022.

Póra Hallgrímsdóttir

Jóhann Tómas Sigurðsson

Heiða Óskarsdóttir