

Mál nr. 107/2022**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila: (V).****Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra.****Váttryggingartaki: (A).****Fyrning.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 8. apríl 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V2, dags. 13. maí 2022, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgigögnum þess kemur fram að hinn 21. júní 2021 hafi húsfélagið M tilkynnt V um að það gerði kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans A. Í tjonstilkynningu sagði að mistökin hefðu komið fram hinn 15. ágúst 2021. Í framhaldinu hafi M aflað matsgerðar um þá galla á húseigninni sem enn þörfuðust úrbóta, þ.e. skemmdir á svölum og klæðningu hússins. Í fyrirliggjandi matsgerð, dags. 13. desember 2021, kemur m.a. fram að íbúar hússins hafi tekið eftir því um haustið 2019 að flísar og undirlag á svölum hússins hafi losnað og lyfst. Eru þá í matsgerðinni gerðar ýmsar athugasemdir við frágang svala og niðurstaðan sú að flísalögn á svölum hafi verið hroðvirkislega unnin. Um klæðningu hússins segir þá að hún hafi verið illa frágengin og að hnoð hefðu losnað á fjölmörgum stöðum. V hafi, með bréfi dags. 8. febrúar 2022, hafnað kröfunni á grundvelli þess að hún væri fyrnd, enda kæmi fram í tjonstilkynningu að þau mistök sem krafan grundvallaðist á hefðu komið fram hinn 15. ágúst 2017 og hafi húseignendur því á þeim tímapunkti haft nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem bæri ábyrgð á því. Hér sé að mati M um að ræða augljósan misskilning. Ágreiningur aðila fyrir nefndinni snúi aðeins að göllum á svölum og klæðningu hússins og hvergi komi fram í tjonstilkynningu að þau mistök hafi komið fram hinn 15. ágúst 2017. Meðfylgjandi stöðluðu eyðublaði V, sem aðeins gefi kost á því að ein dagsetning sé tilgreind, hafi verið ítarleg greinargerð M. Þar komi m.a. fram að flísar á svölum hafi losnað „fyrir tæpu ári síðan“ og ítrekað sé tekið fram í greinargerðinni að umrædd mistök, þ.e. er snúi að svölum og klæðningu, hafi komið í ljós á eftir öðrum atriðum sem einnig séu tilgreind. Ýmsir ágallar á húseigninni hafi vissulega verið ljósir fljótlega eftir afhendingu eða í kjölfar úttekta en þau mistök sem hér komi til úrlausnar hafi ekki komið fram fyrr en á árunum 2019 og 2020. Af heildstæðri skoðun á tjonstilkynningu og greinargerð M sé því ljóst að krafa þess sé ekki fyrnd. Þá sé ljóst að umræddir ágallar hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit og að skemmdirnar hefðu ekki komið fram hefði byggingarstjóri sinnt starfsskyldum sínum.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að hinn 13. mars 2017 hafi verið undirritaður samningur um kaup á íbúð í M. Í kaupsamningi komi fram að tvær flísar á svölum séu brotnar og að fram hafi komið rakaskemmdir í eigninni. Hinn 21. júní 2021 hafi M tilkynnt um tjón og komi fram í tjonstilkynningunni að mistök hafi komið fram hinn 15. ágúst 2017. Þá hafi verið vísað til meðfylgjandi greinargerðar þar sem tiltekinn hafi verið fjöldi meintra mistaka við byggingarframkvæmdina. Hafi V ekki getað tekið afstöðu til kröfunnar án frekari gagna og hinn 1. febrúar 2022 hafi V borist áðurnefnd matsgerð. Það sé afstaða V að krafan sé fyrnd á grundvelli 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 en þar komi fram að krafa um skaðabætur fymnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. M hafi sjálft upplýst um það að mistökin sem tilkynnt var um hefðu komið fram hinn 15. ágúst 2017. Eigi að miða við annað tímamark hvíli sönnunarbyrði þess á M og slík sönnun hafi ekki tekist. Í málgögnum sé þvert á móti ýmislegt sem bendi til þess að meintir gallar á svölum hússins hafi komið fram á árinu 2017, sbr. umræddan kaupsamning en í honum liggi fyrir staðfesting á því að gallinn hafi í síðasta lagi verið ljós í mars 2017. Sé það og í samræmi við lýsingar eiganda umræddrar íbúðar í skýrslu sem fylgt hafi tjonstilkynningu. Hvað varði utanhússklæðningu þá komi lítið fram um hana í gögnum málsins, en í skýrslu meðfylgjandi tjonstilkynningu komi þó fram að frá afhendingu íbúða hafi ítrekað komið fram lekavandamál sem rekja megi til galla í framkvæmdum. Þá komi fram í fyrrgreindum kaupsamningi að rakaskemmdir séu í botnstykkjum glugga og loftakverkum við svalir. Ekki hafi verið sýnt fram á að M hafi verið kunnugt um meinta galla á utanhússklæðningu síðar en 15. ágúst 2017. Sé krafa vegna þess þáttar því einnig fyrnd. Verði ekki fallist á framangreinda afstöðu telji V þá að hafna beri kröfu M á

þeim grundvelli að ekki hafi verið lögð fram haldbær gögn um orsakir galla á fasteigninni eða hver beri ábyrgð á þeim. Verði því að telja ósannað að meintir gallar verði raktir til saknæmrar vanrækslu byggingarstjóra á starfsskyldum sínum.

Álit.

Hvað varðar meinta ágalla á gólfi svala fjölbýlishússins verður ekki litið framhjá því að fyrirliggjandi er kaupsamningur um eina íbúð þess, dags. 13. mars 2017, þar sem fram kemur að tvær litlar flísar á svölum séu brotnar. Af fyrirliggjandi ljósmyndum, svo og því sem fram kemur í skýrslu húseigenda sem var meðfylgjandi tjónstilkynningu dags. 21. júní 2021, verður ekki annað séð en að kvörtun þeirra lúti að því að flísar á svalagólfi hafi losnað og sprungið eða brotnað. Verður því að telja að umræddur ágalli hafi verið kominn fram í síðasta lagi hinn 13. mars 2017. Verður þá að líta svo á að á þeim tíma hafi tjónþoli fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð bar á því eða hafi borið að afla sér þeirra upplýsinga en krafa um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá því tímamarki, sbr. 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda. Með hliðsjón af því að M hefur samkvæmt framansögðu ekki sýnt fram á að um sé að ræða tjón er hafi komið fram síðar en 15. ágúst 2017, eins og byggt er á í málskoti, verður því að telja kröfu M hvað þennan þátt varðar fyrnda og kemur hún þá ekki til frekari skoðunar.

Hvað varðar meinta ágalla á klæðningu hússins þá segir í fyrirliggjandi matsgerð að klæðning sé illa frágengin. Ekki er hins vegar að fullu ljóst hvað felst í því, hvaða afleiðingar það hafi haft, t.a.m. hvort leka eða rakaskemmdir í húseigninni sé að rekja til þess, eða hvar ábyrgðin á meintum galla liggi. Né liggur fyllilega skýrt fyrir hvenær umræddir ágallar hafi komið fram. Hvað varðar ábyrgð byggingarstjóra þá er það svo að samkvæmt 5. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki skal byggingarstjóri hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laganna, laga um byggingarvörur og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit skv. 1. málslíð þeirrar málsgreinar. Þá segir í 7. mgr. sömu lagagreinar að byggingarstjóri í starfi beri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum ef eigandi eða annar þriðji maður verður fyrir tjóni af völdum gáleysis byggingarstjórans í starfi. Þó beri 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. Þar sem gögn um meinta ágalla á utanhússklæðningu eru af afar skornum skammti hefur ekki verið sýnt fram á skaðabótaábyrgð byggingarstjóra hvað þennan þátt varðar, en t.a.m. liggur ekki fyrir að meintir ágallar hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit, en sönnunarbyrði þessa hvílir á M.

Niðurstaða.

M húsfélag á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans hjá V.

Reykjavík, 14. júní 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir