

Mál nr. 155/2022**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging og starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra.****Váttryggingartaki starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra (X)****Skaðabótaábyrgð. Gildissvið váttryggingar.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 23. maí 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 9. júní 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Tölvupóstur M, dags. 12. júní 2022.

Málsatvik.

M lýsir atvikum í málskoti með þeim hætti að hún hafi fest kaup á íbúð í fjöleignarhúsi í byggingu árið 2019 og flutt inn í íbúðina í lok þess árs. M lýsir því að 5. október 2019 hafi hún orðið vör við mikla bleytu á tveimur stöðum í íbúðinni, annars vegar frá þaki og hins vegar við svalahurð, eftir mikið vatnsveður. Þar sem íbúð var ekki fullgerð lét M seljanda vita af lekanum og sömuleiðis hafi orðið vart við mikla bleytu á árinu 2020 sem byggingarstjórinn X hafi verið tilkynnt um sem og hafi hann skipt um gólflista í íbúðinni í kjölfarið. Hinn 23. september 2021 hafi síðan orðið mikill vatnsleki inn um svalahurð sem V hafi hafnað að bæta úr fasteignatryggingu húsfélags fjöleignarhússins. M bendir á að hún hafi verið í stöðugu sambandi við byggingarstjóran X eftir þetta tjón í þeim tilgangi að laga lekann og skipta um parket að hluta og hann hafi ætlað að bæta úr en hafi heyrst frá honum síðan í mars 2022. M telur að byggingarstjórinn X beri ábyrgð á tjóni hennar og krefst bóta úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá V.

V hefur hafnað bótaskyldu úr fasteignatryggingu húsfélags fjöleignarhúss M þar sem ekki hafi verið um að ræða leka úr lagnakerfi hússins heldur leka að utan sem gildissvið fasteignatryggingar nái ekki til. V hefur einnig hafnað bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og vísar til þess að ekki liggi fyrir sönnunargögn, t.d. matsgerð dómkvaddra matsmanna, um mögulegt tjón og orsakir þess. V vísar til þess að matsmál sé í gangi m.a. gegn umræddum byggingarstjóra þar sem fjöldi annarra eigenda í fjöleignarhúsi M hafi gert kröfu um mat á tilteknum þáttum vegna húsbýggingarinnar, en M sé ekki þar á meðal, heldur einungis húsfélagið. V telur því miðað við fyrirbyggjandi gögn að ekki sé sannað að tjón M sé hægt að rekja til skaðabótaábyrgðar byggingarstjóra.

Álit.

Tjón vegna rigningarvatns sem veldur tjóni á húseign M fellur ekki undir gildissvið vatntjónstryggingar fasteignatryggingar hjá V þar sem sú váttrygging bætir skemmdir á váttryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar.

Hvað varðar skaðabótakröfu hennar á byggingarstjóran X varðar þá verður að minna á 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 laga þessara, laga um byggingarvörur og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma. 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 ágöllumum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit skv. 1. málslíð þessarar 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 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.

Þegar lagaákvæði þessi eru virt heildstætt ber byggingarstjóri meðábyrgð á faglegri framkvæmd tiltekins verkþáttar sem unninn er á ábyrgð iðnmeistara, ef verulegir ágallar hafa komið í ljós á verkþættinum við lok verkluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun og rekja má ágallana til stórfelldrar vanrækslu á verksviði viðkomandi iðnmeistara og ágallarnir hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóranum við eftirlit hans.

Þetta þýðir að sá sem heldur því fram að það séu ágallar á verki iðnmeistara sem nemi stórfelldri vanrækslu af hans hálfu og að ágallarnir hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóranum við eftirlit ber sönnunarbyrði um þá þætti. Í gögnum málsins er ekki úttekt á mögulegum ágöllum, orsökum þeirra eða öðru. Þó vægi sönnunargagns eins og mat dómkvadds matsmanns sé meira en annara sönnunargagna um ágalla verður ekki talið áskilið að M þurfi að sýna fram á mögulegt tjón sitt eingöngu með slíku mati, eins og V virðist byggja á í bréfi sínu til nefndarinnar dags. 9. júní sl. Sönnunargögn sem aflað er utan réttar geta nýst tjónþolum til að sanna tjón sitt. Ekkert af ofantöldu liggur hins vegar fyrir í þessu máli af hálfu M og verður ekki lögð skaðabótaábyrgð á X á grundvelli fyrrnefndra laga um mannvirki af lýsingum M einum saman. Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra er ekki efndatrygging vegna húsbygginga heldur þarf að sýna fram á að skilyrði skaðabótaábyrgðar sé fyrir hendi af hálfu byggingarstjóra. Ekki er af gögnum þessa máls sýnt fram á það og á M því ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

M á hvorki rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V né úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans hjá V.

Reykjavík, 7. júlí 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir