

Mál nr. 469/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra.

Váttryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 13. desember 2023 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 19. desember 2023 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 5. janúar 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að deilt sé um hvort starfssvið byggingarstjórans X hafi náð til eftirlits með þeim verkþáttum sem hafi reynst gallaðir í fasteigninni Y, en að M telji ljóst að umræddir verkþættir hafi verið framkvæmdir á þeim tíma sem X fór með byggingarstjórn. Krefjst M því bóta úr ábyrgðartryggingu X. Nánar tiltekið hafi atvik verið þau að á árinu 2006 hafi umsókn Z um byggingu atvinnuhúsnæðis að Y verið samþykkt. Þ, og síðar Æ, hafi verið byggingarstjórar en hinn síðarnefndi sagt sig frá því verki hinn 21. desember 2009. Í úttekt byggingarfulltrúa sem hafi verið framkvæmd við það tímamark komi fram að fokheldisúttekt dags. 13. febrúar 2008 hafi verið síðasta úttekt. Síðan hafi verið byrjað að klæða húsið að utan en eftir sé að ljúka við klæðningu neðri hæðar, og þá vanti klæðningu á efri hæð við anddyri og á svölum. Ekki hafi verið óskað eftir úttekt byggingarfulltrúa á klæðningunni. Þá megi ráða af úttektinni að annað hafi ekki verið gert utanhúss eftir fokheldisúttekt. Megi þá ráða að framkvæmdir við fasteignina hafi legið niðri á árunum 2009 til 2016. Ö hf. hafi keypt fasteignina síðla árs 2016 og hinn 25. september sama ár sótt um breytingu á byggingarleyfi, vegna breyttrar notkunar og tiltekinna breytinga á innra skipulagi og útliti hússins. Félagið X hafi þá tekið við byggingarstjórn og fulltrúi þess, A, skyldi hafa umsjón með framkvæmdum fyrir hönd þess. Ö og X séu nátengd og báðum sé stýrt af B. Hinn 14. desember 2018 hafi verið gefið út lokaúttektarvottorð Y. M hafi svo keypt Y af Ö hf. á árinu 2019.

Í október 2023 hafi orðið vart við leka í Y, einkum við skyggni aðalinngangs. Hafi komið í ljós að frágangur skyggnisins og klæðningarefni þess var ófullnægjandi. Hafi það að mati fagaðila leitt til þess að vatn hafi lekið um skyggnið að innan og eyðilaggt það auk þess sem vísbendingar væru um að lekinn bærst inn í fasteignina. Þá hafi skoðun staðfest að gluggar við skyggnið lækju en að mati fagaðila hafi ísetning og frágangur þeirra ekki verið í samræmi við venjur og eðlilegt verklag.

Vegna þessa hafi M gert kröfu um bætur úr ábyrgðartryggingu X hjá V. Því til stuðnings að umræddir verkþættir hefðu verið framkvæmdir meðan X fór með byggingarstjórn hafi M vísað til ljósmyndar sem birst hefði í auglýsingu um eignina aðeins fáum mánuðum áður en M festi kaup á henni. Af henni megi skýrlega ráða að umræddir verkþættir hafi verið meðal þeirra síðustu sem framkvæmdir voru við byggingu Y. V hafi hafnað kröfunni með þeim rökum að ekki yrði skýrlega ráðið af gögnum málsins að starfssvið X hafi náð til eftirlits með þakskyggninu eða umræddum gluggum.

Hinn 30. nóvember 2023 hafi M óskað eftir nánari skýringu frá A og B. B hafi engu svarað en í bréfi A, sem hafi verið umsjónarmaður byggingarstjóra, hafi komið fram að samkvæmt ljósmyndum frá árinu 2013 hafi vantað gler í glugga fyrir ofan ófrágengið skyggni á Y. Samkvæmt bestu sannfæringu A hafi skyggnið verið óklætt þegar X tók við byggingarstjórn á árinu 2017. Hann hafi þá talið að ísetning glerja og skyggni hafi ekki verið hluti þess verks sem hann hafði umsjón með fyrir hönd X. Þrátt fyrir það hafi hann farið á verkstað að skoða lekamál, skyggni og nokkra glugga. A teldi þá ólíklegt að leki innandyrna bærst frá skyggninu, þó frágangur þess hefði mátt vera betri, heldur fremur frá gluggum fyrir ofan skyggnið. A hafi þá ekki haft undir höndum gögn sem M óskaði eftir, þ.e. handbók fasteignarinnar, uppfært yfirlit um innra eftirlit byggingarstjóra, upplýsingar um hvað aðilar komu að verkþáttunum, afrit af færslum úr gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra og ráðningar- og verksamning milli Ö og X.

Í málinu sé ekki deilt um hvort ágallar séu til staðar enda séu þeir að meginstefnu óumdeildir. Samkvæmt þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 hafi borið að stöðva framkvæmdir þegar Æ hætti sem byggingarstjóri á árinu 2009. Ábyrgð nýs byggingarstjóra taki þá aðeins til þeirra verkþátta sem unnir séu eftir að hann hefur störf. Af gögnum málsins verði ráðið að umræddum verkþáttum hafi verið ólokið þegar Æ sagði sig frá verkinu. Bendi gögn málsins þá til að umræddir

verkþættir hafi verið meðal hinna síðustu sem voru framkvæmdir á Y. Ósannað sé þá að starfssvið X sem byggingarstjóra hafi verið takmarkað og ekki náð til hinna gölluðu verkþátta. Hefði þá enda borið að upplýsa byggingaryfirvöld um slíkt, en afstaða þeirra í samskiptum við M sé sú að X hafi tekið við ábyrgð fráfarandi byggingarstjóra án nokkurra takmarkana. Þá hafi byggingarfulltrúi staðfest að X hafi ekki staðið skil á gögnum til samræmis við ákvæði byggingarreglugerðar. Hafi því verið um að ræða sagnæman skort X á virku eftirliti og gæðastjórnun. Umræddir ágallar hafi ekki getað dulist byggingarstjóra við eftirlit og hafi X borið að bregðast við þeim.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að félagið hafi gefið út byggingarstjóratriyggingu á X vegna breytinga á Y. Hafi A verið vátryggður byggingarstjóri frá 25. júlí 2017 til 1. desember 2017 og aftur frá 5. júní 2018 til 29. apríl 2019. Fyrirliggjandi sé umsókn Ö um byggingarleyfi dags. 23. september 2016, þar sem óskað sé eftir breytingum á þegar byggðu atvinnuhúsnæði, og í umsókninni séu aðeins tilgreindar innanhúsbreytingar. Umsókninni fylgi bréf þar sem fram komi að óskað sé eftir því að breyta innra skipulagi Y og að ytra útlit þess verði óbreytt nema að í stað tveggja bílskúrshurða á bakhlið komi gluggar í stíl við aðra glugga hússins. Þá liggi fyrir samningur X og A og komi skýrt fram að hann snúi aðeins að innanhúsbreytingum á Y. Bendi allt framangreint til þess að verksvið A hafi aðeins snúið að þeim breytingum og geti hann því ekki borið ábyrgð á skyggni eða gluggum fasteignarinnar. Sönnunarbyrði þess að verksvið byggingarstjóra hafi náð til umræddra verkþátta hvíli á M og slík sönnun liggi ekki fyrir. Verði það hins vegar afstaða nefndarinnar að verksvið byggingarstjóra hafi náð til umræddra þátta þá vísar V til þess að engin heildstæð skýrsla virðist liggja fyrir og ekki liggi fyrir mat á umfangi og orsökum tjóns M. Það sé þá svo að byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á faglegrí framkvæmd iðnmeistara á einstökum verkþáttum nema um stórfellda vanrækslu sé að ræða og ágallar hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit. Þar sem engin frekari gögn um tjónið, önnur en ljósmyndir, liggi fyrir sé framangreint ósannað.

Í viðbótarathugasemdum M koma fram athugasemdir við ýmsar rangfærslum sem sé að finna í bréfi V. Þannig hafi X, en ekki A, verið byggingarstjóri. Samningur A og X sé þá ekki samningur milli eiganda og byggingarstjóra mannvirkis sem beri að gera skv. 2.mgr. 27. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Y hafi þá ekki verið „þegar byggð“ þegar sótt var um byggingarleyfi vegna breytinga á henni heldur hafi hún verið á byggingarstigi 4. Er þá áréttað að hinir gölluðu verkþættir hafi fallið undir verksvið X, og vísað til fyrirliggjandi gagna hvað það varði. Hvað varði sönnun á tjóni M hafi V þrátt fyrir áskorun þar að lútandi ekki óskað eftir frekari gögnum vegna þess og veki framgangna þess nokkra furðu. Vilji svo til að nefndin telji ágallana eða tjón vegna þeirra ósönnuð áskilji M sér svo rétt til þess að bæta úr slíkum sönnunarskorti á síðari stigum.

Álit.

Ágreiningur aðila lýtur samkvæmt framansögðu í fyrsta lagi að því hvort X hafi sem byggingarstjóri haft eftirlit með framkvæmdum á umræddu skyggni og gluggum fyrir ofan það, þ.e. á framhlið hússins. Fyrir liggur umsókn Ö um byggingarleyfi dags. 26. september 2016 þar sem „Óskað er eftir leyfi – Gistibúðir í þegar byggðu atvinnuhúsn.- Sjá meðf. bréf.“ Í umræddu bréfi kemur þá fram að útlit hússins sé óbreytt frá fyrri samþykkt hússins nema í stað tveggja bílskúrshurða á bakhlið komi gluggar. Í byggingarsögu hússins kemur þá fram að A hafi verið skráður byggingarstjóri 25. júlí 2017. Kemur fram í tölvupósti byggingarfulltrúa dags. 27. nóvember 2023 að það sé eftir að fokheldisúttekt fór fram en lokaúttekt hefði ekki farið fram. Samkvæmt stöðuúttekt sem fór fram við afskráningu fyrri byggingarstjóra á árinu 2009 hafi klæðning þá verið hafin en henni ekki lokið. Upplýsingar um þá stöðuúttekt eru fyrirliggjandi og kemur fram „hefur verið byrjað að klæða húsið að utan, en eftir er að ljúka við neðri hæð. Einnig vantar klæðningu á efri hæð við anddyri og á svölum. Ekki hefur verið óskað eftir úttekt byggingarfulltrúa á klæðningunni.“ Samningur milli X sem byggingarstjóra og Ö sem eiganda mannvirkis liggur ekki fyrir. Hins vegar liggur fyrir samningur milli A og X dags. 24. júlí 2017 um að A sé umsjónarmaður byggingarstjóra, X, vegna innanhúsbreytinga á áður byggðu húsi. Fyrirliggjandi er tölvupóstur A til lögmanns M dags. 8. desember 2023 og þar kemur fram að gluggar á bakhlið hússins hafi verið settir í stað bílskúrshurða áður en A kom að verkinu. Samkvæmt ljósmyndum frá árinu 2013 hafi öll gler nema eitt verið komin í glugga hússins, og samkvæmt ljósmynd úr fasteignaauglýsingu sem birtist 10. desember 2018 virðist sem skyggni sé ekki tilbúið og enn eigi eftir að setja þetta eina gler í. Lokaúttekt hafi hins vegar farið fram 9. nóvember 2018 og sé ólíklegt að þá hafi frágangur skyggnis og glerjun verið ókláruð. Ö hafi þá keypt húsið um ári áður en A hafi tekið við starfanum og geti hann ekki fullyrt hvað hafi gerst á þeim tíma. A telji þá ísetningu glerja og skyggni ekki hafa verið hluta af verkinu. Í samskiptum A við V kemur þá fram að A hafi grun um að fyrrum eigandi hafi skipt um gler og hugsanlega klætt skyggnið áður en A kom að málinu.

Niðurstaða nefndarinnar lýtur aðeins að því hvort bótaskylda úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra sé fyrir hendi. Nefndin hefur þannig ekki eftirlit með því hvort eigendur mannvirkja fari að ákvæðum laga og reglna um mannvirkjagerð. Svo bótaskylda sé fyrir hendi verður því að liggja fyrir að byggingarstjóri hafi vanrækt skyldur sínar með þeim hætti að leiði til skaðabótaskyldu.

Samkvæmt framansögðu telur nefndin vafa leika á því hvort umræddir verkþættir hafi verið framkvæmdir á því tímabili sem ábyrgðartrygging byggingarstjóra var í gildi hjá V, þ.e. meðan X var byggingarstjóri. Þó telja verði líklegt af fyrirliggjandi gögnum að þeim hafi ekki verið lokið er fokheldisúttekt fór fram liggur þannig ekki fyrir að þeim hafi enn verið ólokið er X tók við byggingarstjórn. Eins og fram er komið liggur þá ekki fyrir samningur Ö við X, en af þeim samningi A og X sem liggur fyrir verður að ráða að framkvæmdir utanhúss hafi fallið utan hans. Verða þá ekki neinar frekari ályktanir dregnar af ótímasettum ljósmyndum af ytra byrði Y sem birst hafa í auglýsingum um hana.

Samkvæmt framansögðu, og á grundvelli þeirra gagna sem fyrir nefndinni liggja, er það mat nefndarinnar að ekki sé komin fram sönnun þess að starfssvið X sem byggingarstjóra hafi tekið til hinna umþrættu verkþátta. Verður M að bera hallann af þeim sönnunarskorti.

Að fenginni framangreindri niðurstöðu er þá ekki tilefni til að fjalla frekar um ágreining aðila hvað varðar sönnun ágalla á Y og tjóns vegna þeirra.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra X hjá V.

Reykjavík, 6. febrúar 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir