

Mál nr. 432/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra

Nafn váttryggingartaka (X)

Skaðabótakrafa. Byggingarstjóri. Fyrning.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 20. nóvember 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 4. febrúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 8. febrúar 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í janúar 2024 hafi M fengið upplýsingar um að matsgerð hafi verið unnin vegna tjóns á þaki Akralundar 13-23 og bætur greiddar úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra X hjá V vegna tjónsins samkvæmt dómsátt. M eru eigendur Akralundar 23 og stóðu fyrir utan málshöfðun á hendur byggingarstjóra.

Þann 27. febrúar 2024 óskuðu M upplýsinga hjá V um þær greiðslur sem greiddar höfðu verið úr starfsábyrgðartryggingunni. Þann 29. febrúar 2024 svaraði V fyrirspurninni og vísaði m.a. til þess að M hafi ekki verið aðilar að málshöfðun á hendur byggingarstjóra og því hafi félagið hvorki fengið rökstudda kröfu vegna séreignarhluta M né byggi yfir gögnum um ástand fasteignar þeirra. V óskaði eftir gögnum sem staðfestu að séreignarhluti M væri haldinn galla sem bótaskyldur væri úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra.

Frá apríl til október 2024 framkvæmdi húsfélagið umfangsmiklar viðgerðir á þakinu.

Þann 26. október 2024, sendu M til V fullbúna kröfu ásamt matsgerð, kostnaðaruppgjöri og öðrum gögnum. Þann 22. nóvember 2024 hafnaði V bótaskyldu með vísan til þess að krafan væri fyrnd skv. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Í framhaldinu óskuðu M eftir frekari rökstuðningi. Þann 7. janúar 2025 ítrekaði V afstöðu sína um að krafan væri fyrnd.

Í málskoti er byggt á því að samkvæmt 1., 3., 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé raðhúsið Akralundur 13-23 eitt hús og þakið hluti af sameign allra eigenda. Um 6 séreignarhluta sé að ræða. Gallarnir sem fram hafi komið í þakinu ná til alls þaksins, enda sé það ein órofa heild yfir allri byggingunni. Samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð, gögnum húsfélags og öðrum tiltækum upplýsingum hafi gallarnir m.a. verið eftirfarandi: Ófullnægjandi öndun í þaki, frágangsgalli á einangrun, mygla vegna loftleysis, rangt uppsettir eldvarnarveggir, galli í rakavörnum og fleiri kerfisbundnir byggingargalla sem liggja í burðarvirki og frágangi hússins í heild. Gallarnir séu augljóslega tilkominir vegna einnar og sömu framkvæmdar byggingarstjóra og verktaka og ekki sé hægt að aðgreina þá eftir séreignahlutum. Tjón M nemi kr. 6.286.840. Vísa M til jafnfræðisreglu og meginreglna váttryggingaréttar og krefjast þess að krafa þeirra fá sömu meðferð og annarra eigenda fjöleignarhússins. M hafna því alfarið að krafa þeirra sé fyrnd. Tjón þeirra hafi ekki orðið ljóst fyrir en árið 2024. Fyrningarfrestur hafi ekki byrjað að líða fyrir en tjónið varð ljóst og unnt að leggja mat á umfang þess. Gögn um umfang og eðli tjónsins hafi ekki legið fyrir fyrir en við uppgjör framkvæmda árið 2024 þar sem umfang, orsakir og afleiðingar tjónsins hafi verið óljósar og óvissar þangað til. Því hafi fyrningarfrestur ekki byrjað að líða fyrir en 2024, sbr. 9. gr. laga nr. 150/2007, reglu skaðabótaréttar um upphafstíma fyrningar og dómaframkvæmd Hæstaréttar. V hafi verið í virkum samskiptum frá apríl 2024 til janúar 2025, óskað eftir gögnum, mótttekið kröfu og skoðað málið. Í slíkri efnislegrri meðferð felist viðurkenning á kröfunni í skilningi fyrningarlaga, það er annað hvort rjúfi hún fyrningu eða hindri að fyrningarfrestur geti hafist á meðan mál er til skoðunar. Þetta fái stoð í framkvæmd Hæstaréttar. V hafi þegar greitt bætur vegna sama tjónsatviks og lagalega ómögulegt að fyrning á einu og sama tjóni hefjist á mismunandi tímum fyrir mismunandi eigendur í sama húsi eða að hluti tjónsins sé fyrndur en annar hluti ekki. Slíkt sé andstætt jafnfræðisreglu og meginreglum váttryggingaréttar. M krefjast þess að úrskurðarnefnd ákveði í fyrsta lagi að bótaskylda sé til staðar vegna tjónsins úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá V. Í öðru lagi að V greiði M váttryggingarbætur í samræmi við eignarhluta þeirra í fasteigninni. Í þriðja lagi að V greiði dráttarvexti frá afhendingu fullnægjandi gagna í október 2024. Í fjórða lagi að V endurgreiði M málskotsgjald.

Í athugasemdum V kemur fram að M hafi keypt fasteignina þann 30. október 2019 og hafi átt hana síðan. X og byggingarstjóri fasteignarinnar hafi verið vátryggð með starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá V tímabilið 22. febrúar 2019 til 30. september 2020. V hafi fengið kröfu frá eigendum allra séreignarhluta nema M með bréfi dags. 19. mars 2020. Krafa byggði á einhliða aflaðri matsgerð dags. í mars 2020. Jafnframt hafi legið fyrir í málinu matsgerð dómkvaddis matsmanns dags. 16. mars 2021 og matsgerð dómkvaddra yfirmatsmanna, dags. í mars 2023. Engin framangreindra matsgerða hafi tekið til fasteignar M. Með dómsátt, dags. 29. nóvember 2023, hafi V og X fallist á að greiða eigendum raðhúsa nr. 13-21 bætur. V vísar til þess að samkvæmt fyrri málslið 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 fyrnist krafa um skaðabætur, eins og hér um ræðir, 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. Í málinu liggja fyrir að afla hafi verið þriggja matsgerða vegna tjóns á raðhúsum 13-21, þar á meðal á þaki hússins. Fyrsta matsgerðin hafi verið unnin í mars 2020. Að mati félagsins hafi M mátt vera ljóst að sambærilegir gallar kynnu að vera til staðar í fasteign þeirra. V telur því að M hafi annað hvort fengið nauðsynlegar upplýsingar eða borið að afla sér þeirra um mögulegt tjón og þann sem bæri ábyrgð á því eigi síðar en við gerð fyrstu matsgerðarinnar í mars 2020. V telur að fyrningarfrestur samkvæmt 9. gr. fyrningarlaga hafi byrjað að líða á þeim tíma. M hafi ekki gripið til neinna ráðstafana til að slíta fyrningu áður en fyrningarfrestur rann út. Ítrekaði V þá afstöðu sína að krafa M væri fallin niður fyrir fyrningu.

Í viðbótarrökstuðningi M, er því hafnað að fyrning kröfunnar hafi hafist í síðast lagi í mars 2020. M hafi ekki haft nauðsynlegar upplýsingar um tjónið. Tjón og umfang þess hafi ekki verið raunhæft að meta af hálfu þeirra fyrr en við heildarviðgerð og uppgjör árið 2024. Þakið sé sameign raðhússins í heild sinni og því hvorki raunhæft né rétt að aðgreina bótarétt eftir húsnúmeri þegar tjónsatvik og úrbætur nái til sameignarinnar í heild. V beri sönnunarbyrðina fyrir því að fyrning kröfunnar hafi hafist í mars 2020. Slík sönnun hafi ekki tekist. Í því sambandi er bent á að V hafi haft vitneskju um að allar þær matsgerðir sem lágu fyrir hafi ekki tekið til fasteignar M. V hafi ekki sýnt fram á að M hafi haft vitneskju um umræddar matsgerðir né fengið afrit af þeim. V hafi því ekki sýnt fram á að M hafi haft upplýsingar um efni hennar eða haft raunhæft tilefni til að álykta um fjárhagslegt umfang nauðsynlegra úrbóta á þeim tíma. Þá er á það bent að matsgerð sem lá fyrir í mars 2020 hafi verið hafnað eða ekki talin fullnægjandi. Farið hafi verið í frekar matsferli. M hafi ekki fengið umræddar matsgerðir afhentar/birtar og er skorað á V að leggja fram gögn því til stuðnings.

Álit.

Samkvæmt framansögðu snýst ágreiningur í málinu um hvort M eigi rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra X hjá V. Í málinu er deilt um hvort krafa M sé fallin niður fyrir fyrningu en V byggir höfnun á bótaskyldu á þeim grunni.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga um fyrningu kröfurettinda nr. 150/2007 og 2. mgr. 52. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 fyrnist krafa um skaðabætur 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. Af hálfu V er því haldið fram að fyrningarfrestur kröfunnar hafi byrjað að líða í mars 2020 þegar einhliða öfluð matsgerð sérfróðs aðila vegna raðhúss nr. 17 hafi legið fyrir. V telur því að málskotsaðilar hafi annað hvort fengið nauðsynlegar upplýsingar eða borið að afla sér þeirra um mögulegt tjón og þann sem bæri ábyrgð á því eigi síðar en við gerð fyrstu matsgerðarinnar í mars 2020.

Með athugasemdum V fylgdi matsgerð sérfróðs aðila frá í mars 2020. Í upphafi hennar kemur fram að eigendur umræddra raðhúsa nr. 13-21 hafi óskað eftir skoðun þar sem þeir hafi haft ýmsar athugasemdir. Jafnframt eru tiltekin þau skjöl sem liggja frammi við vinnslu matsgerðarinnar, þ.m.t. tölvupóstssamskipti. Samkvæmt tölvupósti, dags. 23. janúar 2020, framkvæmdi verkfræðistofa skoðun að beiðni raðhúsaeigenda nr. 15-19 á frágangi rakasperra í þaki o.fl. Í tölvupósti, dags. 27. janúar 2020, kemur fram að haldinn hafi verið húsfundur og allir eigendur hefðu verið sammála um að best væri að fá skoðunarmann til að koma og taka út eignirnar. M, þ.e. annað þeirra, fékk afrit af umræddum tölvupósti og jafnframt er í efni hans tiltekið að hann varði raðhús 13-23. Í málinu liggja ekki fyrir upplýsingar um af hverju M stóðu ekki að öflun matsgerðarinnar eða að málshöfðun gegn byggingarstjóra. Líkt og vísað er til í málskoti er umrætt raðhús nr. 13-23 eitt hús og þakið hluti af sameigin allra eigenda, sbr. 1., 3., 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í 3. mgr. 10. gr. sömu laga er kveðið á um að séreignarhlutum fylgi eftir hlutfallstölum réttindi og skyldur til að taka þátt í félagsskap allra eigenda um húsið, húsfélagi þar sem öllum sameiginlegum málefnum skuli ráðið til lykta. Í málinu liggur fyrir að gallamál hafi verið rædd á húsfundi í lok janúar 2020 sem allir eigendur

hússins hafi setið. Með vísan til framangreinds tekur nefndin undir með V að M hafi annað hvort fengið nauðsynlegar upplýsingar eða borið að afla sér þeirra um mögulegt tjón og þann sem bæri ábyrgð á því eigi síðar en við gerð fyrstu matsgerðarinnar í mars 2020. Fyrningarfrestur kröfunnar hafi byrjað að líða í mars 2020 og skaðabótarkrafa M hafi fyrst í mars 2024.

Að fenginni þeirri niðurstöðu er óþarft að fjalla um aðrar kröfur M.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt til bóta úr starfsábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 11. mars 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir