

Mál nr. 284/2011

M

og

vátryggingafélagið X v/ starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra.

Ágreiningur um bótaskyldu byggingarstjóra og tjón vegna of hárrar húsbyggingar.**Gögn.**

120. Málskot, móttakið 11.7.2011, ásamt fylgigögnum.

121. Bréf X, dags. 25.7.2011.

Málsatvik.

Með kaupsamningi, dags. 26.6.2008, keypti M húseignina H í sveitarfélaginu S. Hinn 24.9.2008 var M kallaður á fund hjá skipulags- og byggingarsviði S vegna kvartana íbúa í nærliggjandi húsum vegna þess að húseign hans væri of há og skyggði á útsýni nágrannanna. Frétti M þá fyrst að húsið væri 38 cm hærra en leyfilegt væri og að um nokkurt skeið áður en hann keypti húsið hefðu nágrannar kvartað undan hæð þess. Með bréfi skipulags- og byggingarráðs S, dags. 18.5.2009, var M gert skylt að færa hæð hússins „til samræmis við samþykktar teikningar.“ Þessi ákvörðun ráðsins var áréttuð í bréfi til lögmanns M, dags. 15.4.2010. Með bréfi, dags. 30.4.2010, var af hálfu M krafist viðurkenningar á bótaskyldu úr lögmaeltri starfsábyrgðartryggingu sem B, byggingarstjóri á H, hafði keypt hjá vátryggingafélaginu X. Hefur X hafnað bótaskyldu.

Álit.

Í gr. 4.1 í skilmálum X fyrir lögboðna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra er kveðið á um bótasvið vátryggingarinnar. Segir þar að vátryggingin bæti almennt fjártjón viðskiptamanns vátryggðs sem rakið verður til þess að ekki hefur verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, enda hafi vátryggður með undirritun sinni staðfest ábyrgð sína á hlutaðeigandi mannvirki fyrir byggingarfulltrúa og tjónið falli undir þá ábyrgð að lögum. Þar sem M sé ekki og hafi ekki verið viðskiptamaður B vegna byggingar H kveður X, með vísan til téðs skilmálaákvæðis, að M eigi ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingunni. Í 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem í gildi voru er H var byggt, segir að byggingarstjóri sé framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda. Þar segir ennfreður að byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hann skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Að öðru leyti fari um umboð byggingarstjóra, verksvið hans og ábyrgð gagnvart eiganda byggingarframkvæmda eftir samningi þeirra á milli. Að því marki sem um er að ræða ábyrgð byggingarstjóra m.a. á því að byggt sé samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, verður að skýra lagaákvæði þetta svo að ábyrgðin ná til sérhvers tjóns af þessum sökum án tillits til þess hver tjónþolin er, en verði ekki takmörkuð við ábyrgð gagnvart eiganda byggingarframkvæmdanna eða þann sem beinlínis átti í viðskiptum við byggingarstjóra. Þá verður ákvæðið heldur ekki skilið svo að ábyrgðartrygging sem byggingarstjóra er skylt að kaupa geti haft þrengra gildissvið en ábyrgð sú sem hvílir á byggingarstjóra samkvæmt lagaákvæðinu. Ábyrgðartrygging sú sem B hafði í gildi hjá X verður því ekki takmörkuð með þeim hætti að hún taki einungis til tjóns sem viðskiptamaður B hefur orðið fyrir. Af þessum sökum verður kröfu M ekki hafnað á þeim forsendum að hann hafi ekki verið viðskiptamaður B.

Ekki hefur verið rökstutt með skýrum hætti, hvorki í málskoti né öðrum gögnum málsins, á hverju bótaábyrgð B er grundvölluð. M kom ekki að byggingarframkvæmdunum og var grandlaus um hina ólögmætu hæð H, en hann var upplýstur um hana nokkrum mánuðum eftir að hann keypti eignina. Ekkert liggur fyrir um það á hvern hátt bæjaryfirvöld í S ætla að framfylgja þeirri ákvörðun skipulags- og byggingarráðs að M skuli færa hæð hússins til samræmis við samþykktar teikningar. Þá liggur ekkert fyrir um það að nágrannar M hafi gert beinar kröfur á hendur M. Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni verður ekki séð að M hafi orðið fyrir tjóni sem hann eigi rétt á að fá bætt úr starfsábyrgðartryggingu B hjá X.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 16. ágúst 2011.

Rúnar Guðmundsson hdl.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.