

Mál nr. 392/2015**M og****V v. starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra S.****Gildissvið starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra vegna bótakröfu 8.7.2014.****Gögn.**

1. Málskot móttakið þ. 30.12.2014 ásamt fylgiskjölum 1-8
2. Bréf V dags. 6.2.2015 ásamt fylgiskjölum 1-2.

Málsatvik.

Byggingafulltrúinn í Reykjavík gerði úttekt á fjölbýlishúsakjarna í Reykjavík dagsett 23.10.2007 og sendi byggingarstjóra húsanna bréf um það efni dagsett sama dag. M fékk íbúð sína afhenta skv. kaupsamningi 13.1.2013 og sendi bréf til V dags. 8.7.2014 eftir að hafa kynnt sér stöðu fyrrnefndrar lokaúttektar og óskaði eftir því að M og V tilnefndu sameiginlegan matsmann til að meta umfangið og stöðuna eins og M orðar það. V hafnaði málaleitan M og vísaði í bréf sem hafði verið sent íbúa annarrar eignar í sama fjölbýlishúsakjarna þar sem bótaskyldu var hafnað. M telur annað eigi við um sig og vísar til tiltekinna galla sem eru í íbúð sinni í fyrsta lagi sé klósett skakkt uppsett. Mygla sé við útvegg á bakvið gipsvegg sem settur hafi verið upp í íbúðinni.

V hafnar bótaskyldu. Af hálfu V er tekið fram vegna fullyrðingar í málskoti að V hafi hafnað kröfu íbúa umrædds fjölbýlishúsakjarna með bréfi dags. 17.11.2011. V vísar til þess að lokaúttekt hafi verið gerð í október 2007 og þar hafi verið skráðar 18 athugasemdir auk 12 athugasemda frá íbúðareigendum. V vísar til þess að sýna þurfi fram á almennt fjártjón þess sem krefst bóta úr byggingarstjóraábyrgð sem verði rakið til þess að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. V telur að krafa í vátrygginguna sé fyrnd en byggingarár fasteignarinnar sé árið 2004 og eignin hafi verið afhent í nóvember það ár og meintur tjónsatburður hafi verið í síðasta lagi 30.11.2004. Þá telur V að verði komist að þeirri niðurstöðu að krafan sé ekki fyrnd þá sé hún niður fallin fyrir tómlæti og vísað er til 2. mgr. 45. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þá telur V ósannað að bótaskylda sé fyrir hendi úr lögboðinni starfsábyrgðartryggingu S hjá V. Í því sambandi bendir V á að einungis liggi fyrir lausleg samantekt í lokaúttekt sem flest varði lítið sem ekkert ábyrgð byggingarstjóra. Auk þess segir V að ekki liggi fyrir fullnægjandi gögn sem varpi ljósi á meinta galla við uppsetningu salernis eða gipsveggs í svefnherbergi. Auk þess liggi ekki fyrir neinar athugasemdir íbúa um frágang salernis þó þeir hafi búið í eigninni í 9 ár.

Álit.

M gerir kröfu um bætur úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra S hjá V vegna gallaðrar uppsetningar á klósetti og myglu við útvegg á bak við gipsvegg. Fram kemur í málskoti að M hafi fengið íbúð sína afhenta 13.1.2013, en kaupsamningur um íbúðina, sölufirlit eða önnur gögn þar að lútandi liggja ekki fyrir. Ekki liggur fyrir mat á þeim meintu göllum sem M vísar til eða hvað það muni kosta að lagfæra galla ef um þá er að ræða. Þá liggur ekki fyrir að um sé að ræða galla sem byggingarstjóri verður talinn bera skaðabótaábyrgð á. Íbúðir í umræddum fjölbýlishúsaklasa voru afhentar í árslok 2004 og því verður ekkert fullyrt um það rúmum 10 árum síðar með hvaða hætti og hvernig þeim atvikum var háttað við afhendingu eignarinnar sem M gerir kröfu til að hann hafi orðið fyrir tjóni sem rekja má til skaðabótaábyrgðar S. Lokaúttekt sem vísað er til og lögð fram af M tekur ekki til þeirra atriða sem M krefst bóta á. M hefur því ekki fært sönnur á tjón

sem rekja má til byggingarstjóra. Þegar af þeim ástæðum á M ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra S hjá V.

Niðurstaða.

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

Reykjavík 17.2.2015.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.