

Mál nr. 267/2016**M
og****vátryggingafélagið V v/ starfábyrgðartryggingar byggingarstjóra.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns á fjölbýlishúsi.****Gögn.**

Málskot, móttakið 26.8.2016, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 7.9.2016, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

M er húsfélag fjölbýlishúss sem mun hafa verið byggt á árunum 2000 og 2001 og skráð í fasteignaskrá á því síðara. Byggingarstjóri við byggingarframkvæmdirnar var A sem hefur haft lögmælt starfsábyrgðartryggingu í gildi hjá V.

Samkvæmt byggingarsögu hússins hjá byggingaryfirvöldum í Reykjavík var skráð 5. október 2010 að eignin væri fókheld að fenginni yfirlýsingu byggingaraðila hússins frá sama degi um að hann „ábyrgist að fullklára uppsetningu og frágang svala og frágang klæðninga upp í loft skyggnis yfir stigagöngum“ hússins.

Aflað var skoðunar og úttektar byggingafræðings á þaki eins matshluta sem tilheyrir M. Í álitserð byggingafræðingsins, dags. 25. september 2015, segir í niðurstöðukafla að frágangur á þaki matshlutans sé hvorki í samræmi við teikningar aðalhönnuðar né heldur í samræmi við byggingarreglugerð sem í gildi var á byggingartíma hússins. Þak hússins sé stórskemmt og valdi tjóni innanhúss m.a. á málningu og vegna rakaskemmda. Vegna þessa hefur M krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu, þar sem krafa M sé fallin niður vegna fyrningar eða tómlætis, auk þess sem ekki hafi verið sýnt fram á hina meintu galla, orsakir þeirra né kostnað við úrbætur.

Álit.

Gögn málsins bera með sér að umrædd húseign hafi verið byggð á árunum 2000 og 2001 og ekki verður annað ráðið en fókheldisvottorð vegna húsbýggingarinnar hafi verið gefið út 5. október 2001. Verður við það að miða að á því tímarki hafi hafi sú missemið í þakinu átt sér stað sem M kveður að hafi leitt til þess tjóns sem nú er krafið úr hendi V. Í máli þessu er höfð uppi skaðabótakrafa sem skuli greiddast úr lögmælti starfsábyrgðartryggingu A hjá V. Um fyrningu slíkrar kröfu fer eftir almennum lagareglum um fyrningu kröfuréttinda. Samkvæmt 28. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda öðluðust lögin gildi 1. janúar 2008 og gilda einvörðungu um þær kröfur sem stofnast eftir gildistöku þeirra. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en af hálfu M hafi fyrst orðið missemiðar í þakinu vart í aðdraganda þess að aflað var fyrrgreindrar skoðunar og úttektar byggingafræðingsins. Krafa M á hendur A og eftir atvikum V stofnaðist því eftir gildistöku laga nr. 150/2007 og fer því um fyrningu bótakröfu M samkvæmt 9. gr. laganna, en þar segir að krafa um skaðabætur fyrnist 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. Bótakrafa M telst því ekki vera fyrnd. Engin haldbær rök hafa komið fram sem gefa tilefni til að ætla að bótakrafan sé fallin niður vegna tómlætis.

Húseign sú sem M tekur til var byggð á þeim tíma þegar skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 voru í gildi. Samkvæmt 3. mgr. 61. gr. þeirra laga bar byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdretti, lög og reglugerðir. Með úttekt og skoðunargerð þeirri, sem liggur fyrir í málinu og ekki hefur verið hnekkð með annarri matsgerð, svo sem matsgerð dómkvaddss matsmanns, verður að telja að nægilega hafi verið sýnt fram á að frágangur þaksins hafi ekki verið í samræmi við teikningar aðalhönnuðar né heldur í samræmi við byggingarreglugerð sem í gildi var á byggingartíma hússins. Sem byggingarstjóri við byggingu húseignarinnar ber A ábyrgð á því tjóni sem hefur hlotist vegna missemiðar þessarar. M á því kröfu um bætur af þessum sökum úr starfsábyrgðartryggingu A hjá V.

Niðurstaða.

M, húsfélag, á rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans A hjá V.

Reykjavík, 4. október 2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.