

Mál nr. 195/2013
fasteignafélag ehf. (M)
og (V) vegna starfsábyrgðartryggingar
byggingarstjóra (Á).

Krafa um bætur vegna tjón á húseigninni í Reykjavík.

Gögn.

1. Málskot móttengið 23. maí 2013 ásamt gögnum.
2. Bréf V dags. 21. júní 2013.

Málsatvik.

M telur að Á beri skaðabótaábyrgð sem byggingarstjóri á tilteknum göllum á húseigninni. Upplýst er í málinu að Á var byggingarstjóri eignarinnar frá upphafi húsbyggingarinnar á árinu 2007 fram til 13. desember 2010 þegar hann sagði sig frá starfinu. Í gögnum málsins kemur einnig fram að húseignin hafi orðið fokheld haustið 2008. M keypti húsið í júní 2012 m.v. það sem einnig kemur fram í gögnum málsins.

Nánar tiltekið er krafa M sett fram í samtals sjö liðum sem byggja á ýmsum þáttum. Þar á meðal má nefna að M telur að stærð lagnagrinda sé ekki í samræmi við aðaluppdrætti hússins, séruppdrættir eða teikningar séu ekki í samræmi við aðaluppdrætti, rakavarnaplast sé ekki á réttum stað við umræddar lagnagrindur og þeim hafi verið sleppt á tilteknum stöðum. M bendir einnig á að úttektarskyldum hafi ekki verið sinnt í samræmi við gr. 121.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 þegar notaðir voru tilteknir tilbúnir húshlutar við bygginguna. Ennfremur sé útloftun ekki í samræmi við séruppdrætti og það vanti stálvíra sem kveðið er sérstaklega á um í aðaluppdrætti að skuli vera fyrir hendi við einangrun í loftum. Þetta hafi leitt til tjóns á húseigninni m.a. vegna rakaskemmda.

V tekur í athugasemdum sínum afstöðu til krafna M og vísar bótaskyldu á bug fyrst og fremst með þeim rökum að M hafi ekki með skýrum sönnunargögnum sýnt fram á saknæma háttsemi byggingarstjórans Á á þeim tíma sem hann starfaði sem slíkur eða eftir atvikum tjón af völdum þeirra tilgreindu atriða. V telur að M hafi ekki lagt fram fullnægjandi gögn því til stuðnings að ósamræmi sé milli aðal- og séruppdráttar og þó svo væri sé ekki ljóst að tjón hafi orðið vegna þessa. Þessu til viðbótar bendir V á að M hafi fest kaup á húseigninni í júní 2012 og þá hafi legið fyrir ástandsskýrsla byggingarfræðings þar sem bágu ástandi húseignarinnar sé lýst, sem og bréf frá heilbrigðisyfirvöldum um raka í húsnæðinu.

Álit.

Sá sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni ber sönnunarbyrði um að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu fyrir hendi og málalíbúnaður hans sé studdur skýrum sönnunargögnum þar um, bæði hvað varðar ætlaða saknæma háttsemi sem og tjón sem leiðir af slíkri háttsemi. Í þessu máli er ágreiningur um skaðabótaábyrgð byggingarstjórans Á sem starfaði sem slíkur við húsbyggingu í Reykjavík að því er virðist frá árinu 2007 til 2010. Þegar Á sagði sig frá verkinu í desember 2010 var húseignin skráð á fokheldisstigi en ekki fullgerð. M keypti húseignina á árinu 2012 og þá lá fyrir skýrsla um ástand hennar og ljóst á hvaða byggingarstigi hún var.

Þó að í gögnum málsins liggi fyrir upplýsingar sem benda til þess að ekki hafi verið fullt samræmi milli aðal- og séruppdráttar þegar unnið var að húsbyggingunni hafa ekki verið lögð fram fullnægjandi gögn sem staðfesta það með nægri vissu. Það liggur heldur ekki fyrir að byggingarstjóri hafi sýnt saknæma háttsemi við störf sín á árunum 2007-2010. Ekki verður fullyrt um orsakir þeirra skemmda sem M telur vera á húseigninni og þó lægju fyrir gögn um slíkt verður ekki séð að liggi heldur fyrir fullnægjandi gögn um að M hafi orðið fyrir fjárhagstjóni vegna þeirra. Í ljósi þess að ástand húseignarinnar var þekkt þegar M keypti hana telst ekki varhugavert að álykta að kaupverð hafi tekið mið af því. M hefur því hvorki sýnt fram á skaðabótaábyrgð Á eða að hann hafi orðið fyrir fjárhagstjóni sem eigandi húseignarinnar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans Á hjá V.

Reykjavík 13.ágúst 2013.

Þóra Hallgrímsdóttir hdl.

Ólafur Lúther Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.