

Mál nr. 329/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra.

Váttryggingartaki (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

- 114. Málskot mótttekið 18. september 2023 ásamt fylgiskjöllum.
- 115. Bréf V dags. 22. nóvember 2023 ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgigögnum þess kemur fram að M hafi hinn 10. september 2021 fest kaup á fasteigninni Y, en X hafi verið seljandi, byggingaraðili og byggingarstjóri fasteignarinnar. Í febrúar 2022 hafi orðið vart töluverðs vatnsleka í Y og hafi M og X átt í deilum frá þeim tíma, en X hafi ítrekað lofað úrbótum. Hafi M aflað matsgerðar um ágalla á Y og komi fram í fyrirbyggjandi matsgerð að vatnshalli á svalagólfi sé öfugur og frágangur við svalahurð innandyrar ófullnægjandi og ekki í samræmi við byggingarreglugerð og leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Á grundvelli þess mats hafi M krafist X og V um greiðslu bóta auk þess sem hún hafi haldið eftir afsalsgreiðslu. Ekkert svar við þeim kröfum hafi borist frá X en V hafi hafnað bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Hvað varði rangan vatnshalla á svalagólfi vísi V til þess að í matsgerð sé vísað til ákvæðis byggingarreglugerðar sem fallið sé úr gildi. M mótmælir þeirri afstöðu enda gefi auga leið að vatni eigi að veita frá íbúðarhúsum og sé það í raun almenn vitneskja. Almenn tilvísun til hins brottfallna ákvæðis, en ekkert sambærilegt ákvæði sé að finna í núgildandi byggingarreglugerð, breyti engu í því samhengi og rökstuðningur í matgerðinni standi óhaggaður burtséð frá umræddu ákvæði. Þá komi skýrt fram í leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar að svalagólf og pallar skuli halla frá veggjum til að forðast að uppsafnað vatn renni að þeim. Hvað varði frágang við svalahurð vísi V til þess að þar sé um að ræða verkþátt sem sé ólokið. Samkvæmt matsgerðinni séu 85 mm upp á þröskuld á svölunum utanverðum en 110 mm að innanverðu. Samkvæmt byggingarreglugerð megi gólf svara og veranda vera með 100 mm lægri en gólf bygginga að því tilskyldu að skábraut sé komið fyrir að utanverðu. Sé því frágangur innan marka að utanverðu en ekki innanverðu og ekki sé gert ráð fyrir skábraut innandyrar til lagfæringa, heldur sé nauðsynlegt að lækka þröskuld að innanverðu. Ljóst sé að um sé að ræða verkþátt sem er lokið enda sé fyrir löngu búið að steypa svalagólf, parketleggja og ganga frá dyrum og gluggum. Þó skábraut sé þá komið fyrir utandyrar bæti það ekki úr ágöllum innandyrar. M telji ljóst að fyrirbyggjandi matsgerð, sem hafi ekki verið hnekkt af hálfu V, sýni fram á ábyrgð byggingarstjóra á því að frágangur Y var ekki til samræmis við lög, reglur og teikningar og sé bótaskylda því fyrir hendi.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að um skaðabótaábyrgð byggingarstjóra gildi hefðbundnar sönnunarreglur skaðabótaréttar. Byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta einstakra iðnmeistara eða efndum þeirra en kunni að bera meðábyrgð á verulegum göllum sem rekja megi til stórfelldrar vanrækslu einstakra iðnmeistara og hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit. Hvað varði vitlausan vatnshalla á gólfi hafi það ákvæði byggingarreglugerðar sem vísað sé til í fyrirbyggjandi matsgerð verið fallið úr gildi þegar byggingarleyfi vegna breytinga á Y í núverandi íbúðarhúsnæði var gefið út. Verði því ekki litið til þess við mat á skaðabótaábyrgð. Þá séu ellefu eignarhlutar í Y og þar af níu íbúðir með svölum. M sé eini eigandinn sem hafi kvartað vegna rangs vatnshalla og telji V því að þetta atriði sé í lagi í öðrum íbúðum. Sé því ekki um að ræða verulegan ágalla sem rekja megi til stórfelldrar vanrækslu iðnmeistara og byggingarstjóra hefði ekki átt að dyljast við eftirlit. Hvað varði frágang á svalahurð telji V um ólokinn verkþátt að ræða. Hæðarmunur megi vera allt að 100 millimetrar sé skábraut komið upp að þröskuldi. Í byggingarlýsingu hönnuðar komi fram í texta um algilda hönnun að hæðarmun eigi að jafna með fláa/skábraut við svalahurð. Þar sem það hafi ekki verið gert sé að mati V um ólokinn verkþátt að ræða sem starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra taki ekki til. Þá sé hönnunin innan marka byggingarreglugerðar úti en ekki innanhúss. Byggingarstjóri geti ekki borið ábyrgð á hönnuninni.

Álit.

Í 29. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er fjallað um ábyrgð og verksvið byggingarstjóra. Í lokamálslið 5. mgr. er kveðið á um eftirlit byggingarstjóra og segir þar einnig að komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki

hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á sviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum enda hefðu þeir ekki átt að dyljast honum við eftirlit. Rétt er að áréttu að starfsábyrgðartrygging er ekki efndatrygging og sönnunarbyrði þess að framangreind skilyrði skaðabótaábyrgðar séu uppfyllt hvílir á M.

Í fyrirbyggjandi matsgerð, dags. 30. apríl 2023, eru staðfestir ákveðnir ágallar á umræddri fasteign. Í fyrsta lagi kemur þar fram að vatnhalli á svalagólfi sé „öfugur“. Fallist er á það með M að það sé almenn vitneskja við húsbyggingar að gæta skuli þess að vatn safnist ekki saman við vegg eða hurðir og að halli svalagólfa skuli vera til samræmis við það. Er það einnig til samræmis við leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar nr. 6.4.2. Verður þó ekki talið að sýnt sé fram á að um verulegan ágalla sé að ræða sem ekki hafi verið bætt úr og rekja megi til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða og hefði ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit, en ekkert liggur t.a.m. fyrir um að sambærilegur ágalli sé á öðrum svölum í Y. Er þá litið til þess að í matsgerð, sem raunar byggir jafnframt á brottföllnu ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 hvað varðar þennan þátt matsins, er ekki kveðið afdráttarlaust á um hvar ábyrgðin liggji. Verður enn fremur að líta til þess að meðal gagna fyrir nefndinni er samkomulag milli M og X, dags. 1. september 2022, sem ber það með sér að vera undirritað fyrir hönd X en ekki M. Þar kemur fram að X lýsi því yfir sem seljandi að það muni framkvæma nauðsynlegar úrbætur á svalagólfi svo halli þess og annar frágangur sé fullnægjandi og til samræmis við lög, reglur og faglega staðla. Kemur þar fram að úrbótum skuli lokið eigi síðar en 16. september nk. Í skriflegum samskiptum M við X, dags. 16. maí 2023, kemur fram að X hafi ekki sinnt úrbótum til samræmis við samkomulagið en engin sjálfstæð yfirlýsing X liggur fyrir nefndinni. Hvað sem því líður verður ekki litið fram hjá því að X, sem seljandi eignarinnar, hefur með umræddu samkomulagi fallist á að framkvæma úrbætur á svalagólfi og er því til staðar samningur um þann þátt. Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra tekur ekki til efnda á slíkum samningum. Samkvæmt öllu framsögðu verður kröfu M hvað varðar þennan þátt því hafnað.

Í öðru lagi byggir M kröfu sína á því að frágangur við svalahurð sé ófullnægjandi þar sem hæð á þröskuldi inni í íbúðinni sé ekki til samræmis við frágang samkvæmt uppdráttum og byggingarreglugerð, svo sem rakið er hér að framan. Verður ekki séð, sbr. framlagða beðni um dómkvaðningu matsmanns, dags. 11. nóvember 2022, að um sjálfstæða matsspurningu hafi verið að ræða heldur fellur umfjöllun um hana undir mat á öðrum liðum matsgerðarinnar. Kemur fram í matsgerð að í byggingarlýsingu arkitekts á uppdrætti A101 komi fram að þröskuldar séu „ekki hærri en 2,5 cm almennt, en 4 cm hæðarmunur við svalahurðir er jafnaður út með fláa að hurð“. Er þá vísað til ákvæðis 6.4.2 byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum en þar segir m.a.: „Þröskuldur við inngangsdyr/útidyr og svala- og garðdyr skal ekki vera hærri en 25 mm. Hæðarmunur milli svæðis framan við inngangsdyr/útidyr og gólfs skal ekki vera meiri en 25 mm, að meðtalinni hæð á þröskuldi. Gólf svala og veranda má mest vera 100 mm lægra en gólf byggingar, að þröskuldi meðtöldum, að því tilskildu að skábraut sé komið fyrir að utanverðu upp að þröskuldi.“ Þá kemur fram í umfjöllun matsmanns að ráða megi af teikningum að svalagólf sé lægra en gólf inni í íbúðinni en að í raun sé svalagólfið 25 millimetrum hærri. Niðurstaða matsmanns er sú að hönnun sé innan marka úti en ekki inni. Leggur matsmaður til að glugga/hurðareining sé endurnýjuð um leið og svalagólf er brotið upp og þá þurfi að breyta hæð þröskuldar þannig að hann sé ekki hærri en 25 millimetrar miðað við gólfið inni og 45 millimetrar miðað við gólfið úti, en með þeim hætti verði frágangur til samræmis við hönnunargögn. Þá hallast matsmaður að því að jöfnun hæðarmismunar með fláa eigi aðeins við úti en ekki inni. Það er þá niðurstaða matsins að ekkert snið sýni nákvæmlega hver frágangur þessa atriðis sé og því hefði byggingarstjóri kallað eftir nákvæmari lausnum á þeim deililausnum sem vanti. Er það mat matsmanns að ábyrgðin liggji hjá byggingarstjóra en að einnig komi til greina viðeigandi iðnmeistarar. Þrátt fyrir það telur nefndin ekki sýnt fram á að frávík sé svo verulegt að um sé að ræða um verulegan ágalla sem ekki hafi verið bætt úr og rekja megi til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða og hefði ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit, né að sýnt sé fram á gáleysi hans að öðru leyti þannig að leiði til skaðabótaskyldu. Vísast þá jafnframt aftur til fyrrgreinds samkomulags milli kaupanda og seljanda, en þar segir m.a. að seljandi ábyrgist að íbúðin sé að öllu leyti byggð í samræmi við lög, reglur, teikningar og faglega staðla. Verður því ekki annað séð en að X, sem seljandi Y, hafi samþykkt að gera úrbætur samkvæmt framangreindu, sbr. fyrri umfjöllun um umrætt samkomulag. Verður því jafnframt að hafna kröfu M hvað þennan lið varðar.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 12. desember 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir