

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 11. mars 2021

Mál nr. E-1667/2020:

LxB ehf.

(Guðrún Bergsteinsdóttir lögmaður)

gegn

Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

(Ingvar Sveinbjörnsson lögmaður)

og Reykjanesbæ

(Unnar Steinn Bjarnald lögmaður)

Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 22. júní 2020 og dómtekið 9. febrúar sl. eftir endurupptöku málsins, en aðalmeðferð þess fór fram 14. janúar 2021.

Stefnandi er LxB ehf., kt. 000000-0000, Rituhólum 9, 111 Reykjavík.

Stefndu eru Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 000000-0000, Kringlunni 5, 103 Reykjavík, og Reykjanesbær, kt. 000000-0000, Tjarnargötu 12, 230 Reykjanesbæ.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda 18.376.000 krónur ásamt skaðabótavöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 6. júní 2019 til þingfestingardags og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi Sjóvá-almennar tryggingar hf. gerir þá kröfu að verða sýknaður og að félaginu verði tildæmdur málskostnaður að mati réttarins. Til vara er gerð krafa um að kröfur stefnanda verði lækkaðar og að málskostnaður falli niður. Dráttarvöxtum er mótmælt frá fyrri tíma en dómsuppsögu.

Stefndi Reykjanesbær krefst þess aðallega að verða sýknaður af kröfu stefnanda, og að stefnda verði tildæmdur málskostnaður að mati dómsins. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar og að málskostnaður falli niður.

Málavextir og sönnunarfærsla:

Með bréfi byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar til félagsins Húsanes ehf., 25. júlí 2008, var samþykkt umsókn félagsins um leyfi til byggingar 15 íbúða fjölbýlishúss á lóðinni Bjarkardalur 2, Reykjanesbæ. Fram kom í bréfinu að áður en framkvæmdir gætu hafist yrði að liggja fyrir áritun byggingarstjóra um ábyrgð á verkinu og að skila bæri inn séruppráttum. Húsanes ehf. lagði inn umsókn um byggingarstjóraleyfi til byggingarfulltrúa 18. ágúst 2008, þar sem umsækjandi er tiltekinn sem félagið sjálft, en byggingarstjóri er Margeir Þorgeirsson húsasmíðameistari sem undirritar skjalið. Lóðarleigusamningur var gefinn út til félagsins sama dag. Ekki er um það deilt að Margeir hafi verið með lögboðna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. fyrir árið 2008 og fram til september 2009, en með bréfi stefnda Sjóvá, dags. 8. september 2009 til umhverfisráðuneytisins, er tilkynnt um að Margeir Þorgeirsson byggingarstjóri hafi ekki lengur gilda starfsábyrgðartryggingu.

Ekki liggja fyrir gögn um útsetningu lóðarinnar en verklag mun vera með þeim hætti að byggingarfulltrúi stefnda Reykjanesbæjar sendir tölvupóst á tilteknar verkfræðistofur, sem afmarka lóðina og merkja hæðarkóta á næsta fasta punkt, eins og ljósastaura eða rafmagnskassa. Framkvæmdaraðila ber að fara eftir þeim hæðarkóta.

Ekki liggur nákvæmlega fyrir hvenær framkvæmdir hófust, en samkvæmt framlagðri útskrift úr fasteignaskrá, nú Þjóðskrá, þá var mannvirki á lóðinni nýskráð 7. nóvember 2008 og byggingarstigi þess breytt 5. desember 2008 í byggingarstig 4, eða fókheld. Framkvæmdir munu hafa stöðvast fljótlega eftir þetta og Húsanes ehf., eða H-12 ehf. eins og það hét þá, úrskurðað gjaldþrota haustið 2011. Fasteignin komst síðan í eigu Íbúðalánasjóðs á árinu 2012, sem lét framkvæma ástandsskoðun á eigninni og liggur fyrir skýrsla Mikaela Jóhanns Traustasonar byggingartæknifræðings, dags. 20. mars 2013. Engar athugasemdir eru þar um hæð lóðar.

Umrædd fasteign að Bjarkardal 2 komst í eigu félagsins Bjarkardals ehf. á árinu 2015. Þann 30. september 2015 sótti Halldór Karl Ragnarsson múrarameistari um leyfi byggingarfulltrúa til að verða skráður byggingarstjóri að framkvæmdum á lóðinni, og með tilkynningu sama dag er tilkynnt um iðnmeistara og staðfest ábyrgð byggingarstjóra. Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra var gefin út af stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. þann 8. október 2015, fyrir tímabilið 15. október 2015 til 1. október 2016.

Í bréfi byggingarfulltrúa, dags. 5. október 2015 til Bjarkardals ehf., kemur fram að Halldór Karl byggingarstjóri hafi óskað eftir stöðuskoðun á fasteigninni í tilefni

eigendaskiptanna. Í þeirri skoðun kom meðal annars fram að húsið væri á byggingarstigi 4 eða fokhelt, þó án glugga og hurðarkarma, og lóð væri grófjöfnuð. Engar athugasemdir voru um hæð lóðar eða húss. Bjarkardal ehf. var veitt endurnýjað byggingarleyfi með samþykkt byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar þann 9. nóvember 2015.

Með bréfi byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar til Bjarkardals ehf., dags. 24. ágúst 2016, var tilkynnt að framkvæmd hefði verið lokaúttekt á fasteigninni Bjarkardal 2 í Reykjanesbæ þann 12. júlí 2016 að beiðni byggingarstjórans, Halldórs Karls, og gefið út vottorð þess efnis.

Þann 22. febrúar 2018 gaf stefndi Reykjanesbær út lóðarleigusamning til HE-Verks ehf., um lóðina Bjarkardal 4-6 í Reykjanesbæ, sem er næsta lóð við Bjarkardal 2. Stefnandi eignaðist lóðina Bjarkardal 4-6 í apríl 2018. Við framkvæmdir mannvirkja á þeirri lóð í júní 2019 mun byggingarstjóri þeirra, Baldur Björnsson, hafa orðið áskynja um ágalla á frágangi lóðar og mannvirkisins Bjarkadals 2. Að beiðni stefnanda var Sigurður Hafsteinsson byggingartæknifræðingur fenginn til þess að skoða samþykktu uppdrætti af lóðarmörkum Bjarkardals 2 annars vegar og Bjarkardals 4-6 hins vegar. Í álit hans, dags. 5. júní 2019, kemur fram að lóð og bygging Bjarkardals 2 hafi ekki verið í samræmi við samþykktu uppdrætti. Sé mannvirkið um 50 cm of hátt og lóðin allt að 1 m of há.

Með bréfi lögmanns stefnanda 6. júní 2019 var Halldóri Karli Ragnarssyni og Bjarkardal ehf. tilkynnt um að frágangur og hæð lóðar Bjarkardals 2 væri ekki í samræmi við samþykktu uppdrætti. Afrit bréfsins var sent stefndu, Reykjanesbæ og Sjóvá-Almennum, og formanni húsfélagsins að Bjarkardal 2. Athugasemdir bárust frá lögmonnum fyrir hönd húsfélagsins, Bjarkardals ehf. og Halldórs Karls, þar sem því var hafnað að einhver grundvöllur væri fyrir kröfum stefnanda á hendur þeim.

Með matsbeiðni, sem lögð var fram í Héraðsdómi Reykjanes þann 24. júní 2020, óskaði stefnandi eftir mati tveggja dómkvaddra matsmanna á því hvort frágangur og hæð lóðar og mannvirkis að Bjarkardal 2 væri í samræmi við gildandi aðaluppdrætti, samþykktir og önnur gildandi skipulagsgögn. Til að framkvæma hið umbeðna mat voru skipaðir þeir Auðunn Elísson, byggingarfræðingur og húsasmíðameistari, og Dan Valgarður S. Wium, löggiltur fasteignasali. Í matsgerð þeirra, dags. 14. maí 2020, kemur fram að frágangur bæði mannvirkis og lóðar að Bjarkardal 2 sé ekki í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblað. Leiði frávikin frá samþykktum uppdráttum, í hæð aðreinar/bílastæða og hæðarkóta hússins að Bjarkardal 2, til

verðmætisrýrnunar á fasteignum stefnanda að Bjarkardal 4-6, sem nemi samtals 18.376.000 krónum, mismunandi eftir því hvar í húsinu íbúðir eru. Var vísað til meiri „kjallaraáhrifa“ og ljósmengunar um það mat.

Með tölvupósti stefnda Sjóvár, 5. júní 2020, var því hafnað að byggingarstjóri með verkinu að Bjarkardal 2 bæri ábyrgð á fyrirbyggjandi ágöllum sem fram kæmu í matsgerðinni. Var bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu byggingarstjóra því hafnað. Stefndi Sjóvá ítrekaði afstöðu sína, dags. 15. júní 2020, í framhaldi af bréfi stefnanda, dags. 12. júní 2020, og var fundi með aðilum hafnað. Sættir reyndust samkvæmt gögnum málsins árangurslausar.

Gengið var á vettvang þann 15. desember sl. Vitnaskýrslur gáfu Helga Pálsdóttir fasteignasali, matsmennirnir Auðunn Elísson byggingarfræðingur og Dan Valgarð S. Wium, löggiltur fasteignasali, Sveinn Björnsson, byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar, og byggingarstjórnir Margeir Þorgeirsson og Halldór Karl Ragnarsson.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi kveðst beina kröfum sínum að stefnda Sjóvá, sem ábyrgðartryggjanda byggingarstjóra Bjarkardals 2 í Reykjanesbæ, bæði Húsaness/Margeirs og Halldórs Karls. Stefnandi beini málinu einnig að stefnda Reykjanesbæ, sem fari með skipulags- og byggingarmál sveitarfélagsins, sem beri að hafa byggingareftirlit og að gefa út áfangavottorð og lokaúttektarvottorð vegna byggingarframkvæmda. Sé kröfum stefnanda beint að báðum stefndu vegna þess tjóns sem það hafi valdið stefnanda að byggingin að Bjarkardal 2 sé 53 cm hærri en fram komi á samþykktum aðaluppdráttum og lóðarblaði. Um sé að ræða tjón stefnanda sem stafar af því að frágangur lóðar er ekki í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, lóðar- og mæliblöð.

Stefnandi byggir á því að röng hæð hússins annars vegar og rangur frágangur lóðarinnar hins vegar, m.a. hvað varðar hæð, séu aðskilin tjónsatvik í skilningi skaðabótaréttar, enda útiloki röng hæð hússins ekki að ganga hefði mátt frá lóðinni í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Þá hafi verkið verið unnið undir stjórn tveggja byggingarstjóra og iðnmeistara sem þeir réðu til verksins.

Um tjón stefnanda vísar hann til þess að hafa keypt lóðirnar að Bjarkardal 4-6, Reykjanesbæ, í apríl 2018. Tjón hafi fyrst komið í ljós við framkvæmdir á vormánuðum 2019 og strax í kjölfarið verið unnið að því að fá ágalla á Bjarkardal 2 staðfesta, sbr. m.a. álitsgerð 5. júní 2019. Stefnandi hafi þannig aðhafst án tafar, þegar hann áttaði sig á því

hvers kyns var. Kröfu stefnanda sé beint að stefnda Sjóvá vegna bótaskyldrar háttsemi beggja byggingarstjóranna. Annars vegar sé kröfu beint að stefnda Sjóvá vegna bótaskyldrar háttsemi fyrri byggingarstjórans, Húsaness/Margeirs, áður en fimm ár hafi verið liðin frá byggingarstjóraskiptum þann 30. september 2015. Hins vegar vegna bótaskyldrar háttsemi seinni byggingarstjórans, Halldórs Karls, innan fimm ára frá því að lokaúttektarvottorð var gefið út 24. ágúst 2016.

Með vísan til framlagðar matsgerðar byggir stefnandi á því að sannað sé að bygging mannvirkisins og frágangur lóðar að Bjarkardal 2 hafi verið í verulegu ósamræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblað fyrir fasteignina. Við framkvæmdirnar hafi verið brotið gegn ákvæðum mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerða sem settar séu á grundvelli laganna. Samkvæmt matsgerðinni séu frávik í frágangi mannvirkis og lóðar að Bjarkardal 2 gagnvart samþykktum aðaluppdráttum, hæðar- og mæliblaði. Hæð lóðarmarka lóðanna að Bjarkardal 2 og Bjarkardal 4 og 6 sé ekki í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblað. Þannig sé hæð á hæðarpunkti 376 um 86 cm hærri en aðaluppdrættir, lóðar- og mæliblöð segja til um. Punktur 377 sé 20 cm lægri en lóðar- og hæðablöð segi til um. Þá sé lega lóðamarka milli punkta 375 og 376 ekki bein lína, eins og lóðar- og mæliblöð segi til um. Af þessu leiði m.a. að aðrein inn á bílastæði Bjarkardals 2 sé bogadregin en ekki bein lína milli punkta 375 og 376. Jafnframt komi fram að bílastæði við norðurhlið Bjarkardals 2 taki mið af gólfplötunni, en þar sem gólfplatan sé 53 cm of há séu bílastæðin heldur ekki í réttri hæð. Auk þessa séu bílastæðin tveimur of mörg, þ.e. þau eru 13 í stað 11.

Matsmenn hafi því komist að þeirri niðurstöðu í svari við spurningu 5 að þar sem hæð aðreinar að Bjarkardal 2, bílastæði og gólfkóti 1. hæðar séu ekki í réttri hæð, miðað við samþykktu aðaluppdrætti og lóðarblöð, hafi það áhrif á Bjarkardal 4-6. Birta í íbúðum Bjarkardals 4-6 sé skert þar sem Bjarkardalur 2 standi í herra landi. Sé það álit matsmanna að vegna framangreindra ágalla hafi stefnandi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni, sem metið sé á 4.288.000 krónur fyrir hvora íbúðina á efri hæð Bjarkardals 4-6, en 4.900.000 krónur fyrir hvora íbúðina um sig á neðri hæðinni, eða samtals 18.376.000 krónur, sem sé sama fjárhæð og í dómkröfu stefnanda.

Um bótagrundvöll byggir stefnandi á almennum meginreglum skaðabótaréttar, á sakarlíkindareglunni, sakarreglunni og ströngu mati á saknæmi á háttsemi byggingarstjóra á grundvelli sérfræðiábyrgðar. Stefnandi byggir dómkröfu sína gagnvart

stefnda Reykjanesbæ á almennu sakarreglunni og reglunni um húsbóndaábyrgð vegna þess tjóns sem byggingarfulltrúi Reykjanesbæjar og starfsfólk hans hafi valdið stefnanda með ólögmætum athöfnum og athafnaleysi sínu. Stefnandi byggir á því að stefndu beri óskipta ábyrgð á tjóni stefnanda sem þeir ollu sameiginlega.

Krafa stefnanda byggist á því að stefndu beri ábyrgð á fyrirbyggjandi tjóni stefnanda sem staðfest sé í matsgerð. Tjónið sé sennileg afleiðing af saknæmri háttsemi byggingarstjóranna í tengslum við byggingu fjölbýlishússins að Bjarkardal 2 og frágang lóðarinnar, sem sé í verulegu ósamræmi við samþykka aðaluppdrætti, hæðar- og maeliblað fyrir lóðina. Tjónið sé jafnframt sennileg afleiðing af saknæmri vanrækslu af hálfu starfsmanna Reykjanesbæjar við lögbundið eftirlit með framkvæmdunum.

Stefnandi telur jafnframt að tjónið sé í beinum orsakatengslum við saknæma háttsemi byggingarstjóranna og starfsmanna Reykjanesbæjar. Tjón stefnanda hefði ekki komið til hefðu byggingarstjórnir staðið að verkframkvæmdunum við Bjarkardal 2, sem þeir báru ábyrgð á, í samræmi við lög og samþykka aðaluppdrætti, og ef starfsmenn Reykjanesbæjar hefðu sinnt viðhlítandi eftirliti.

Um ábyrgð byggingarstjóra frá 18. ágúst 2008 til 30. september 2015 vísar stefnandi til þess að samkvæmt 3. tölulið 2. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 mátti skrá fyrirtæki sem byggingarstjóra ef aðili starfaði þar sem annaðist störf sem byggingarstjóri. Í tilkynningu til stefnda Reykjanesbæjar segi að Húsanes sé byggingarstjóri, en að Margeir Þorgeirsson húsasmíðameistari sé verkefnastjóri hjá félaginu og starfi sem byggingarstjóri verksins hjá Húsanesi. Stefnandi hafi þannig verið tilkynnt að Húsanes væri byggingarstjóri verksins í skilningi áður nefndrar lagagreinar en að Margeir annaðist starfið fyrir félagið. Stefndi Sjóvá hafi hins vegar upplýst að Margeir hafi persónulega verið með hina lögbodnu ábyrgðartryggingu, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, en Húsanes aðeins greiðandi hennar. Hvort heldur sem Húsanes eða Margeir verði álitinn byggingarstjóri verkframkvæmda beini stefnandi kröfu sinni til greiðslu skaðabóta réttilega að stefnda Sjóvá á grundvelli tryggingarinnar, sbr. 44.-46. gr. vátryggingarlaga nr. 30/2004.

Samkvæmt lið 33.4 í eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998, sem gildi um framkvæmdir að Bjarkardal 2 fram til 2012 þegar ný byggingarreglugerð tók gildi, bar Húsanesi/Margeiri að leggja fram staðfestingu á tryggingu sinni sem byggingarstjóri. Í tilkynningu til stefnda Reykjanesbæjar segi jafnframt að slík staðfesting sé meðfylgjandi tilkynningunni. Sú staðfesting liggja hins vegar ekki fyrir hjá stefnda Reykjanesbæ og

verði stefnandi ekki látinn bera hallann af þeirri handvömm Reykjanesbæjar. Að mati stefnanda hefði ekki leikið vafi á um hver hafi verið byggingarstjóri verksins í skilningi laga nr. 73/1997 og eldri reglugerðar, Húsanes eða Margeir, hefði stefndi Reykjanesbær tryggt að staðfestingin fylgdi tilkynningunni og þannig að sá byggingarstjóri væri skráður með verkinu sem hefði gilda lögboðna ábyrgðartryggingu.

Stefnandi byggir á því að Húsanes/Margeir beri ábyrgð á tjóni stefnanda vegna rangrar hæðar hússins að Bjarkardal 2 miðað við samþykkt hönnunargögn. Stefnandi leggi áherslu á að sem byggingarstjóri hafi Húsanes/Margeir borið ábyrgð á því að við mannvirkjagerðina væri ávallt unnið í samræmi við samþykktu uppdrætti, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 160/2010. Í málinu liggja fyrir að grunnurinn að framkvæmdunum sé rangur þar sem ekki hafi verið farið að réttum hæðarkóta með þeim afleiðingum að húsið sé of hátt. Jafnframt liggja fyrir að sá ágalli hafi leitt til fjártjóns stefnanda sem Húsanes/Margeir beri ábyrgð á. Stefnandi bendir á að skv. 1. mgr. 52. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sé ljóst að einstaka iðnmeistarar á verkinu beri ekki ábyrgð á tjóni stefnanda þar sem ábyrgð þeirra sé takmörkuð við ábyrgð gagnvart byggingarstjóra og eiganda byggingarframkvæmda. Iðnmeistarar beri því ekki ábyrgð á tjóni þriðja manns skv. skýru orðalagi ákvæðisins.

Stefnandi byggir jafnframt á því að Húsanes/Margeir hafi brotið gegn skyldu sinni um að láta fara fram lögboðnar áfangaúttektir á verkinu að Bjarkardal 2, sbr. 4. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, sbr. 48. gr. í eldri reglugerð. Í málinu liggja engar upplýsingar fyrir um að lögboðnar úttektir hafi farið fram á mannvirkjagerðinni undir stjórn Húsanes/Margeirs. Stefnandi telur alveg ljóst að hefði áskilnaði laga verið fylgt með úttektum á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðarinnar að Bjarkardal 2 þá hefði ágallinn á hæð hússins uppgötvast í tæka tíð svo unnt hefði verið að krefjast nauðsynlegra úrbóta, sbr. 4. mgr. 41. gr. laga nr. 73/1997. Stefnandi byggir á því, að hvort sem ágallinn hefði uppgötvast við eftirlit eða ekki þá beri Húsanes/Margeir sem byggingarstjóri ábyrgð á fyrirbyggjandi ágalla á húsinu og því tjóni stefnanda sem ágallinn valdi.

Stefnandi bendir á að samkvæmt 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, sbr. 8. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010, sé byggingarstjóra skylt að hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu í a.m.k. fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Gagnvart þessum ákvæðum byggir stefnandi á því að framkvæmdum, sem Húsanes/Margeir stýrði og beri ábyrgð á, verði ekki talið lokið fyrr en tilkynning um að hann hafi hætt sem byggingarstjóri hafi borist stefnda Reykjanesbæ eða þegar tilkynnt var um nýjan

byggingarstjóra. Engin tilkynning af hálfu Húsanes/Margeirs hafi verið send til stefnda Reykjanesbæjar, sbr. 5. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, sbr. 1. málslíð 1. mgr. 30. gr. laga nr. 160/2010, um að byggingarstjóri segði sig frá verkinu. Húsanes/Margeir hafi því verið skráður byggingarstjóri að verkinu að Bjarkardal 2 þar til 30. september 2015 þegar ný umsókn um byggingarstjóra var lögð inn til stefnda Reykjanesbæjar. Með vísan til framangreinds sé ljóst að ábyrgð Húsanes/Margeirs gildi í fimm ár frá og með 30. september 2015. Því sé dómkröfum stefnanda réttilega beint að stefnda Sjóvá á grundvelli ábyrgðartryggingar Margeirs innan 5 ára tímaramma skv. áðurnefndum reglum.

Uppsögn tryggingarinnar af hálfu stefnda Sjóvár vegna vanskila Húsanes miðað við 24. júní 2009 leysi ekki stefnda Sjóvá undan skyldu til að ábyrgjast bótaskylda háttsemi sem átti sér stað fyrir þann tíma, eða árið 2008, sem iðgjöld höfðu verið greidd fyrir að mati stefnanda. Eðli máls samkvæmt gildi uppsögn tryggingarinnar ekki afturvirk. Fyrir liggi að útsetning og uppsláttur byggingarinnar að Bjarkardal 2 hafi farið fram á árinu 2008 þegar tryggingin var í fullu gildi og því sé kröfu réttilega beint að stefnda Sjóvá úr ábyrgðartryggingunni, enda hafi Húsanes/Margeir sem byggingarstjóri borið ábyrgð á því að byggt yrði í samræmi við lög, reglugerðir og samþykkt hönnunargögn, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 og gr. 32.2 í eldri reglugerð, sem fyrir liggi að ekki var gert.

Um ábyrgð byggingarstjóra frá 30. september 2015 til 24. ágúst 2016 liggi fyrir að Halldór Karl Ragnarsson hafi tekið við þann 30. september 2015 sem byggingarstjóri framkvæmdanna að Bjarkardal 2, en þá höfðu mannvirkjalög nr. 160/2010 tekið gildi ásamt nýrri byggingarreglugerð nr. 112/2012. Úttekt hafi verið gerð á stöðu framkvæmdanna þann 5. október 2015 þegar Halldór Karl Ragnarsson hafði tekið við byggingarstjórn, sbr. 4. málslíð 30. gr. laga nr. 160/2020.

Stefnandi byggir á því að Halldór Karl beri meðábyrgð á tjóni stefnanda vegna rangrar hæðar hússins að Bjarkardal 2, miðað við samþykkt hönnunargögn. Bent sé á að Halldór Karl hafi verið skráður múrarmeistari á verkinu frá upphafi, og svo tekið við byggingarstjórn með verkinu þann 30. september 2015. Honum hafi verið eða mátt vera fullkunnugt um ranga hæð hússins m.v. samþykkt hönnunargögn en þó engan reka gert að því að fá samþykktum hönnunargögnum breytt í samræmi við áskilnað 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Þá hafi Halldór Karl engar athugasemdir gert við þá framkvæmd sem hann tók við, en sem byggingarstjóri hafi hann borið ábyrgð á því að ávallt væri unnið í

samræmi við nýjustu útgáfu samþykkttra hönnunargagna, sbr. 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Þar sem húsið hafi verið í rangri hæð er hann tók við byggingarstjórn framkvæmda þar honum skv. framangreindu skylda til að fá samþykktum hönnunargögnum breytt og að afla samþykkis sveitarfélagsins fyrir þeim breytingum. Þar sem hann aðhafðist ekkert til að fá hönnunargögnum breytt beri hann meðábyrgð á því verki sem hafði verið framkvæmt áður en hann tók við byggingarstjórn, samhliða því að hann beri ábyrgð á þeim verkþáttum sem framkvæmdir voru eftir að hann var skráður sem byggingarstjóri, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 160/2010.

Stefnandi bendir á að staðfest sé að Halldór Karl hafi persónulega verið með lögboðna ábyrgðartryggingu hjá Sjóvá. Stefnandi beini kröfu sinni að stefnda Sjóvá til greiðslu skaðabóta á grundvelli tryggingarinnar, sbr. 44.-46. gr. váttryggingarlaga nr. 30/2004. Stefnandi Sjóvá geti ekki vikið sér undan ábyrgð Halldórs Karls byggingarstjóra á hæð hússins með því einu að benda á að í vottorði Sjóvá standi að byggingarstjóratriyggingin gildi aðeins frá fokheldi að fullbúnu. Ekki hafi verið gefið út fokheldisvottorð fyrir bygginguna né liggi neitt fyrir um að fokheldisúttekt hafi farið fram.

Stefnandi byggir enn fremur á því að Halldór Karl beri ábyrgð á röngum frágangi lóðarinnar að Bjarkardal 2. Í því sambandi bendir stefnandi á að skv. matsgerð hafi frágangur lóðarinnar verið rangur m.v. samþykkt hönnunargögn, m.a. hvað varðar hæð og legu aðreinar og fjölda bílastæða. Halldór Karl hafi sem byggingarstjóri verksins borið ábyrgð á því að lóðin yrði frágengin í samræmi við samþykkt hönnunargögn, sbr. 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Þá hafi honum borið að hafa virkt eftirlit með því að þeir sem kæmu að byggingu lóðarinnar fylgdu samþykktum hönnunargögnum og verklýsingum, sbr. 5. mgr. 29. gr. laganna. Þar sem lóðin sé í verulegu ósamræmi við samþykkt hönnunargögn skv. niðurstöðum matsgerðar sé ljóst að Halldór Karl hafi brugðist framangreindum skyldum sínum. Þegar af þeirri ástæðu beri að fallast á bótaábyrgð stefnda Sjóvá á grundvelli ábyrgðartryggingarinnar, sem stefndi Sjóvá hafði veitt Halldóri Karli.

Stefnandi bendir á að skv. deiliskipulagi fyrir Dalshverfi, undir liðnum „Frágangur lóða“, komi fram að lóðarhafi skuli sjálfur sjá um framkvæmdir á lóð sinni og beri ábyrgð á að hún sé í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Byggingarstjórinn Halldór Karl hafi starfað í umboði eiganda og borið að sjá til þess að lóðin yrði frágengin í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr.

160/2010. Samkvæmt framangreindu sé hins vegar ljóst að það hafi ekki verið gert og beri stefndi Sjóvá, sem tryggjandi Halldórs Karls, ábyrgð á því tjóni sem sú vanræksla hafi leitt af sér.

Stefnandi byggir á því að byggingarstjórar mannvirkjagerðar að Bjarkardal 2 beri ábyrgð á tjóni stefnanda á grundvelli sakarlíkindareglunnar. Bygging hússins og frágangur lóðarinnar að Bjarkardal 2, sem byggingarstjórnir báru ábyrgð á, hafi verið í verulegu ósamræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblöð. Verði að telja ljóst að byggingarstjórnir hafi brugðist þeirri skyldu sinni, skv. 3. og 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010, að við byggingu mannvirkisins og frágang lóðar væri fylgt samþykktum hönnunargögnum, ákvæðum laga og reglugerðum settum á grundvelli þeirra. Byggingarstjórunum mátti vera ljóst að af vanrækslu þeirra stafaði augljós hættu á að aðrar fasteignir í námunda við lóðina að Bjarkardal 2, bæði þau mannvirki sem fyrir voru og þau sem síðar yrðu byggð, yrðu fyrir tjóni vegna rangrar hæðar húss og lóðar að Bjarkardal 2. Í málinu sé sannað að við Bjarkardal 2 hafi húsið verið byggt og lóðin verið frágengin í miklu ósamræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblað. Þegar litið sé til hinna miklu frávika frá samþykktum hönnunargögnum, ekki síst hvað varðar hæð mannvirkis og lóðar, hafi byggingarstjórunum mátt vera það ljóst að þessir ágallar myndu valda aðliggjandi fasteignum tjóni, m.a. vegna aukins skuggavarps. Þegar af þeirri ástæðu hafi þessum aðilum borið að sýna sérstaka aðgát við að tryggja að byggt væri í samræmi við fyrirbyggjandi samþykkt hönnunargögn en látið það undir höfuð leggjast. Ljóst sé að ekki hefði komið til þeirra ágalla á mannvirkinu og lóðinni sem leiddu til tjóns stefnanda hefðu umræddir aðilar sinnt ótvíræðum skyldum sínum skv. mannavirkjalögum og skipulags- og byggingarlögum.

Með vísan til framangreinds beri stefndi Sjóvá ábyrgð á tjóni stefnanda, þar sem félagið veitti báðum byggingarstjórum verksins ábyrgðartryggingu. Sakarlíkindareglan leiði til ábyrgðar þeirra, enda ljóst að tjónið á fasteignum stefnanda að Bjarkardal 4A, 4B, 6A og 6B verði rakið til saknæmrar háttsemi, sbr. framangreint. Frávikin frá samþykktum hönnunargögnum fyrir Bjarkardal 2 séu þess eðlis að um sé að ræða skólabókardæmi um verkþætti sem byggingarstjórar beri ábyrgð á. Beri því að fallast á kröfur stefnanda.

Stefnandi byggir á því að beita beri ströngu sakarmati hvað varðar byggingarstjórana sem báru alfarið ábyrgð á því að við byggingu mannvirkisins og frágang lóðar að Bjarkardal 2 yrði ávallt unnið í samræmi við útgáfu samþyktra

hönnunargagna. Í málinu liggi fyrir að byggingarstjórnir brugðust skyldum sínum, enda staðfesti matsgerð að frágangur lóðar og mannvirkis að Bjarkardal 2 sé ekki í samræmi við samþykktu aðaluppdrætti, hæðar- og mæliblað fyrir fasteignina. Bersýnilegt sé að hefðu byggingarstjórnir ekki gerst sekir um vanrækslu á skyldum sínum að byggja í samræmi við samþykkt hönnunargögn og gildandi lög þá hefði ekki komið til þeirra frávika sem fyrir hendi séu og staðfest eru í matsgerð. Með vanrækslunni hafi byggingarstjórnir gerst sekir um gáleysi og í raun algjört andvaraleysi gagnvart hagsmunum aðliggjandi lóðareigenda. Þá hafi háttsemi byggingarstjórnanna verið ólögmat, enda brugðust þeir skyldum sínum skv. fyrrgreindum reglum, sem hafi þann tilgang að tryggja sé að við byggingu mannvirkja sé lögum og samþykktum hönnunargögnum fylgt í hvívetna, m.a. svo að ekki hljóti tjón af.

Stefnandi byggir á því að á Húsanesi/Margeiri og Halldóri Karli, sem séu sérfræðingar á sviði mannvirkjagerðar, hafi hvílt sérstök verkskylda um að hafa stöðugt eftirlit með því, meðan á verkframkvæmdum við Bjarkardal 2 stóð, að réttilega væri að þeim staðið og nægileg aðgæsla sýnd þannig að ekki hlyti af tjón á nærliggjandi fasteignum sökum þess að ekki var byggt í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Að mati stefnanda sé ljóst að byggingarstjórnir sinntu ekki þessari skyldu og beri ábyrgð á tjóni því sem varð á fasteignum stefnanda að Bjarkardal 4 og 6.

Stefnandi bendir einnig á að skv. 6. gr. 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sbr. 4. mgr. 51. laga nr. 73/1997, beri byggingarstjóra að tilkynna eftirlitsaðila um lok úttektarskyldra verkþátta og sjá til þess að áfangaúttektir fari fram, sbr. 2. mgr. 34. gr. laga nr. 160/2010. Í málinu liggi ekkert fyrir um að byggingarstjórnir framkvæmdanna hafi sinnt þessum skyldum þar sem ekki verði séð að viðhlítandi úttektir hafi verið framkvæmdar á mannvirki og frágangi lóðar að Bjarkardal 2. Ljóst sé að ekki hefði komið til þeirra frávika frá samþykktum hönnunargögnum að því er varðar hæð hússins og lóðarinnar hefðu byggingarstjórnir sinnt þeirri skyldu. Hins vegar liggi fyrir að bein lagaskylda hvíldi á þessum aðilum að tryggja að við framkvæmdirnar yrði farið eftir umræddum hönnunargögnum. Hefðu byggingarstjórnir talið þörf á því að breyta samþykktum hönnunargögnum, m.a. að því er varðar hæð mannvirkis og lóðar á lóðamörkum, hefði þeim verið í lófa lagið að afla samþykktar leyfisveitanda á slíkum breytingum, sbr. 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Ljóst sé hins vegar að það var ekki gert. Jafnvel þótt stefnda Sjóvá takist sönnun, sem ekki hafi tekist um að byggingarstjórnir hafi sinnt viðhlítandi eftirliti með því að byggt yrði í samræmi við

lög og samþykkt hönnunargögn, þá leysi það Sjóvá ekki undan skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda. Sem fyrr segi sé það á ábyrgð byggingarstjóra að tryggja að ávallt sé unnið í samræmi við samþykkt hönnunargögn, sbr. 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, sem fyrir liggja að ekki var gert í þessu máli. Vísast um það til niðurstöðu matsgerðar.

Stefnandi áréttar að stefndu beri sönnunarbyrðina fyrir því að réttilega hafi verið staðið að framkvæmdum við Bjarkardal 2 í samræmi við samþykkt hönnunargögn þannig að þær hafi ekki valdið neinu tjóni á fasteignum stefnanda að Bjarkardal 4 og 6. Stefnandi byggir á því að beita skuli ströngu sakarmati á grundvelli sérfræðiábyrgðar þegar Húsanes/Margeir og Halldór Karl eigi í hlut. Í því sambandi sé bent á að Halldór Karl sé múrarameistari og skráður byggingarstjóri með verkinu að Bjarkardal 2. Þá sé Margeir, sem sinni byggingarstjórn í nafni Húsaness ehf. áður en Halldór Karl tók við, húsasmíðameistari. Séu þeir því sérfræðingar í mannvirkjagerð með ríka ábyrgð á því að réttilega sé staðið að framkvæmdum. Þá hafi þeir hlotið opinber leyfi vegna starfsemi sinnar, m.a. leyfi til að sinna byggingarstjórn á verkstað. Ljóst sé að á slíkum aðilum hvíli ströng sérfræðiábyrgð um að þeir fari að lögum, reglum og venjum sem gilda á sviði þeirra og beiti jafnframt þeirri þekkingu sem þeir búa yfir á þeim tíma þegar atvik eiga sér stað. Þá sé jafnframt gerð krafa um fagleg vinnubrögð slíkra aðila, að þeir sýni nægilega aðgæslu við framkvæmdir og sinni lögbundnu eftirliti með framkvæmdum sem byggingarstjórar þannig að tjón hljótist ekki af. Stefnandi vísar til þeirrar reglu skaðabótaréttar að þegar sannað sé að sérfræðingur hafi gert mistök og líkur standi til þess að tjón stafi af þeirra háttsemi, eða aðila sem þeir bera ábyrgð á, þá sé sönnunarbyrði um afleiðingar tjóns og orsakatengsl snúið við. Í slíkum tilvikum verði sérfræðingurinn að sanna að sagnæm háttsemi hans hafi ekki valdið tjóninu. Stefnandi telur ljóst með vísan til alls framangreinds og gagna málsins að sjónarmið um strangara sakarmat og öfuga sönnunarbyrði eigi við hér.

Stefnandi vísar til mannvirkjalaga nr. 160/2010, byggingarreglugerðar nr. 112/2012, laga nr. 73/1997 og eldri reglugerðar, um að ríkar kröfur séu gerðar til byggingarstjóra um að byggt sé í samræmi við lög, reglugerðir og samþykkt hönnunargögn. Sé sú skylda lögð á byggingarstjóra til að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi, gæði og hagkvæmni bygginga og annarra mannvirkja sé fullnægt svo að ekki hljótist tjón af. Ljóst sé að Húsanes/Margeir og Halldór Karl hafi ekki staðið undir þeim kröfum sem til þeirra hafi

verið gerðar sem byggingarstjóra með framkvæmdunum að Bjarkardal 2. Með vísan til alls framangreinds sé ótvírætt að stefndi Sjóvá beri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda vegna þess að ekki var byggt í samræmi við lög og samþykkt hönnunargögn við Bjarkardal 2.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda Reykjanesbæ byggjast á sömu málsástæðum og gagnvart stefnda Sjóvá eftir því sem við kann að eiga. Að öðru leyti byggist málatilbúnaður stefnanda gegn stefnda Reykjanesbæ á eftirfarandi málsástæðum:

Stefndi Reykjanesbær hafi gefið út leyfi til byggingarframkvæmdanna að Bjarkardal 2 og hafi því borið ábyrgð á eftirliti með framkvæmdunum. Þá samþykkti og skráði stefndi byggingarstjóra framkvæmdanna og bar ábyrgð á að það yrði gert með viðhlítandi hætti. Samkvæmt 2. mgr. 40. gr. laga nr. 73/1997 hafi byggingarfulltrúa stefnda borið að annast eftirlit með því að allar framkvæmdir við byggingu mannvirkis að Bjarkardal 2 væru í samræmi við samþykktu uppdrætti. Samkvæmt sömu grein hafi honum borið að annast úttektir og eftirlit einstakra byggingarframkvæmda svo og lokaúttekt og að gefa út vottorð þar um. Sambærilegt ákvæði um eftirlitsskyldur byggingarfulltrúa sé í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 160/210. Að því er varði úttektir þá hafi byggingarfulltrúa m.a. borið að annast áfangaúttektir skv. 48. gr. eldri reglugerðar. Þar segi að áfangaúttektir skuli gerðar m.a. á jarðvegsgrunni, áður en byrjað sé á mótauppslætti eða fyllingu í grunn, undirstöðuveggjum og grunni áður en botnplata sé steipt. Slíkar áfangaúttektir, hefðu þær farið fram, hefðu átt að vekja athygli eftirlitsaðila á því að mannvirkið og lóð að Bjarkardal 2 hafi verið í rangri hæð m.v. samþykkt hönnunargögn.

Stefnandi leggur áherslu á að til að sinna framangreindu eftirlitshlutverki, m.a. með gerð úttekta, sé kveðið á um frjálstan aðgang byggingarfulltrúa að lóðum og mannvirkjum til eftirlits með byggingarframkvæmdum, sbr. 1. mgr. 41. gr. eldri laga, sbr. 37. gr. laga nr. 160/2010. Þá beri byggingarfulltrúa að gera eiganda mannvirkis aðvart og krefjast úrbóta ef í ljós komi við eftirlit að ekki hafi verið gengið frá mannvirki í samræmi við samþykktu uppdrætti og byggingarlýsingu, sbr. 4. mgr. 41. gr. eldri laga, sbr. 1. mgr. 56. gr. laga nr. 160/2010.

Stefnandi byggir á því að stefndi Reykjanesbær beri ábyrgð á því að eftirliti framkvæmdanna hafi verið stórkostlega ábótavant og því að Húsanes/Margeir og Halldór Karl hafi komist upp með að byggja húsið þvert á samþykkt hönnunargögn, lög nr. 73/1997, lög nr. 160/2010 og byggingareglugerðir. Liggi fyrir að stefndi Reykjanesbær

hafi ekki sinnt eftirlitsskyldum sínum vegna framkvæmdanna við Bjarkardal 2, þar sem sannað sé að bæði húsið og lóðin séu í verulegu ósamræmi við samþykktu aðaluppdrætti og önnur hönnunargögn. Byggingarfulltrúi stefnda Reykjanesbæjar hafi beina lagaskyldu til að fylgjast með því, m.a. með framkvæmd úttekta á mannvirkinu, að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn en hafi brugðist þeirri skyldu sem leiddi til tjóns stefnanda. Ekki verði betur séð af gögnum málsins en að byggingarfulltrúi stefnda Reykjanesbæjar hafi einungis framkvæmt stöðuúttekt við byggingarstjóráskipti, og lokaúttekt þegar verkinu var lokið. Byggingarfulltrúi stefnda hafi aðeins afrit af tveimur öðrum úttektum byggingarfulltrúa. Önnur úttektin sé dagsett eftir að lokaúttekt hafði farið fram á húsinu og hin sýni ekki hvaða atriði úttektin varðaði. Því liggi engar staðfestingar fyrir um það að byggingarfulltrúi stefnda hafi gert nauðsynlega og lögboðna úttekt á grunni, botnplötu og öðrum þeim atriðum sem hefðu leitt til þess að í ljós hefði átt eða mátt koma að húsið væri ekki byggt miðað við rétta hæðarkóta og frágangur lóðar væri heldur ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Í lokaúttektarvottorði sé vísað til þess að fokheldisskoðun hafi farið fram á húsinu en byggingarfulltrúi stefnda Reykjanesbæjar hafi staðfest að fokheldisvottorð hafi ekki verið gefið út. Stefnandi bendir á að skv. 68. gr. eldri reglugerðar hafi byggjanda verið skylt að ganga frá lóðinni í réttri hæð áður en húsið var fokhelt. Með því að framkvæma ekki fokheldisskoðun á húsinu hafi byggingarfulltrúi stefnda Reykjanesbæjar brugðist þeirri skyldu sinni að hafa eftirlit með því að lóðin að Bjarkardal 2 væri í réttri hæð. Þá hafi hann heldur engar athugasemdir gert við frágang lóðar og hússins við áðurnefndar stöðu- og lokaúttektir. Stefnandi byggir á því að vegna ágalla hússins og lóðar, sem staðfest sé í matsgerð, hafi ekki verið skilyrði fyrir útgáfu lokaúttektarvottorðs án athugasemda.

Á því er byggt að stefndi Reykjanesbær sé skaðabótaskyldur gagnvart stefnanda á grundvelli almennu sakarreglunnar og beri húsbóndaábyrgð á ólögum athöfnum og athafnaleysi byggingarfulltrúa og starfsmanna hans. Tjón stefnanda megi rekja beint til athafna og athafnaleysis byggingarfulltrúa stefnda Reykjanesbæjar og sé bein afleiðing af þeim ólögum athöfnum. Stefndi Reykjanesbær geti ekki skýlt sér á bak við ábyrgð byggingarstjóra, enda sé ábyrgð byggingarstjóra afleidd af lögbundnum skyldum stefnda Reykjanesbæjar. Ábyrgð byggingarstjóra geti á engan hátt fellt niður lögbundna ábyrgð stefnda Reykjanesbæjar á því eftirliti sem fram þurfi að fara við byggingarframkvæmdir.

Hvað varðar vaxtakröfur þá krefst stefnandi skaðabótavaxta ofan á fjárkröfu sína frá 6. júní 2019 til þingfestingardags máls þessa á grundvelli 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Enda þótt hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað á tímabilinu 2008 til 2015, þegar mannvirki og lóð að Bjarkardal 2 voru frágengin í ósamræmi við samþykkt hönnunargögn, miðar stefnandi upphafsdag skaðabótavaxta við 6. júní 2019 þegar hann greindi stefnda Sjóvá og öðrum frá tjóni sínu. Þá geri stefnandi kröfu um dráttarvexti frá þingfestingardegi málsins til greiðsludags á grundvelli 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

Byggt sé á lögum um mannvirki nr. 160/2010, þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, byggingarreglugerð nr. 112/2012, þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998, lögum um váttryggingasamninga nr. 30/2004, og lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá er byggt á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og óskráðum meginreglum skaðabótaréttar, þ. á. m. almennu skaðabótareglunni og reglunni um húsbóndaábyrgð. Málskostnaðarkrafa stefnanda er byggð á 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um varnarþing vísast til 1. mgr. 34. gr., 41. gr. og 1. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda, Sjóvár-Almennra trygginga hf.:

Stefndi bendir á að stefnandi stefni ekki Húsanesi ehf. og/eða Margeiri Þorgeirssyni né Halldóri Karli Ragnarssyni byggingarstjóra, enda sé honum það heimilt skv. 44. grein laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga. Samkvæmt nefndu ákvæði geti stefndi hins vegar haft uppi sömu mótbáru gegn kröfu tjónþola og hinn váttryggði og muni stefndi, þ.e. Sjóvá, færa fram allar þær varnir sem lög leyfa.

Stefndi vísar til þess, hvað varðar meginreglur um ábyrgð byggingarstjóra, að í þeim fjölda byggingarstjóramála sem rekið hafi á fjörur dómstóla hafi ávallt þurft að sýna fram á að galli sé vegna framkvæmda á þeim tíma sem verk var unnið undir umsjón viðkomandi byggingarstjóra, og að gallinn og/eða framkvæmdin sé með þeim hætti að byggingarstjóri hafi átt að geta séð að svo hafi verið. Á þessu hafi verið hnykkt í núgildandi mannvirkjalöggjöf, sbr. m.a. 29. gr. laga nr. 160/2010, með þeim hætti að byggingarstjóri beri almennt ekki ábyrgð á faglefum mistökum nema um sé að ræða stórkostlegt gáleysi. Niðurstaða dómstóla og túlkun á eldri byggingarlöggjöf fyrir gildistöku núgildandi mannvirkjalaga hafi m.a. byggt á því að byggingarstjóri gæti borið

ábyrgð á faglegum mistökum iðnaðarmanna, og þá að því gefnu að það yrði metið honum til sakar. Sakarmatið virðist vera strangt og á byggingarstjóra felld ábyrgð á mörgu sem vart verði flokkað undir annað en minni háttar gáleysi að mati stefnda. Hér sé átt við gildistíð eldri byggingarlöggjafar, sem gildi fram til 1. janúar 2011 er nýju mannvirkjalögin nr. 160/2010 hafi tekið gildi.

Stefndi telur ljóst að í gildandi byggingarlöggjöf, mannvirkjalögum nr. 160/2010, hafi verið dregið úr ábyrgð byggingarstjóra hvað varðar fagleg mistök iðnaðarmanna, og dómstólar í framkvæmd viðurkennt þá túlkun. Bæði í tíð eldri byggingarlöggjafar og í tíð nýju löggjafarinnar hafi dómstólar mótað ýmsar meginreglur um ábyrgð byggingarstjóra, svo sem fyrningu, upphafstíma fyrningar og margt fleira.

Stefndi vísar til þess að af lagareglum um ábyrgð byggingarstjóra og dómaframkvæmd megi ráða að reglurnar taki til þeirrar framkvæmdar sem byggingarstjóri stýrir og þá fyrst og fremst þeirrar eignar eða þess húss sem verið sé að byggja hverju sinni. Ráða megi að ábyrgð byggingarstjóra taki ekki til afleidds tjóns eigenda nærliggjandi eigna svo sem vegna skuggavarps. Þá hafi verið mótuð sú regla að lokaúttekt þurfi ekki endilega að marka upphaf fyrningar, svo sem glöggt megi sjá í dómi Hæstaréttar í málinu nr. 571/2016, að fyrningarfrestur geti hafist þótt lokaúttekt fari ekki fram. Einnig hafi verið mótuð sú meginregla að nýr byggingarstjóri geti ekki borið ábyrgð á verkum fyrri byggingarstjóra, sbr. dóm Hæstaréttar í málinu nr. 31/2017. Þá hafi verið mótuð sú meginregla að hvert verk, hver verkframkvæmd sé ein samfella, sbr. Hæstaréttardóm í málinu nr. 3/2011. Skipti engu máli í því sambandi, að mati stefnda, hvort einn eða fleiri byggingarstjórar hafi komið að verkinu. Þessar meginreglur og dómar geti haft fordæmisgildi í máli því sem hér sé fyrir dómi.

Stefndi telur erfitt að átta sig á því til fulls hvað stefnandi eigi við í öllum tilfellum. Eigi það sérstaklega við um þá málsástæðu stefnanda að báðir byggingarstjórar beri ábyrgð. Að mati stefnda geti það ekki gengið upp og feli í sér ákveðna þversögn. Málið varði meintan rangan gólfkóta á húsinu Bjarkadal 2, þ.e. að húsið sé 53 cm of hátt á þeim stað sem það er. Af því leiði og að lóð og bílastæði séu of há en óraunhæft hefði verið að hafa lóðina lægri en gólfplötu. Það að báðir byggingarstjórar beri hér ábyrgð gangi ekki upp. Hafi fyrri byggingarstjóri og/eða starfsmaður hans gert mistök geti sá sem síðar kom að verkinu ekki einnig borið ábyrgð á því þar sem mistökin séu þá þegar staðreynd. Það sé ekki svo, sem stefnandi virðist halda fram, að ábyrgð byggingarstjóra sem taki við sé til vara sé ekki unnt að ná fram kröfum gagnvart fyrri byggingarstjóra.

Það sé heldur ekki svo, svo sem stefnandi haldi fram, að viðtakandi byggingarstjóri taki ábyrgð á því sem aflaga kann að hafa farið áður en hann tók við. Þessi fullyrðing stefnanda sé í andstöðu við gildandi rétt og dóma.

Stefndi bendir á, hvað varðar ábyrgð byggingarstjórans Halldórs Karls Ragnarssonar sérstaklega, að erfitt sé að gera sér grein fyrir því, með hliðsjón af gildandi reglum og lögum, með hvaða hætti byggingarstjóri sem taki við af öðrum geti borið meðábyrgð á verkum fyrri byggingarstjóra, sem stefnandi telur að hafi verið saknæm. Sérstaklega þegar það sé tekið fram í grein 36.2 í eldri byggingarreglugerð, reglugerð nr. 441/1998, að: „Ábyrgð nýs byggingarstjóra gagnvart byggingarnefnd takmarkast við þá verkþætti sem unnið er að eftir að hann hefur störf.“ Reglugerð þessi hafi verið í gildi þegar meint mistök fyrri byggingarstjóra áttu að eiga sér stað en fyrri byggingarstjóri var Húsanes ehf. en með byggingarstjórn fór sem starfsmaður þess félags Margeir Þorgeirsson. Leiðir nefnt ákvæði þegar til þess, að mati stefnda, að sýkna beri af þessari ástæðu hvað varðar hugsanlega ábyrgð byggingarstjórans Halldórs Karls Ragnarssonar. Dómaframkvæmd styðji og við þá niðurstöðu, auk þess sem það sé alltaf tekið fram við stöðuúttektir, að ábyrgð nýs byggingarstjóra taki ekki til verka fyrri byggingarstjóra.

Af hálfu stefnda sé auk þess bent á þá augljósu staðreynd að sakargrundvöll skorti í málinu til að fella ábyrgð á Sjóvá-Almennar tryggingar hf. Stefndi hafi sönnunarbyrði fyrir meintri saknæmri háttsemi byggingarstjórans Halldórs Karls. Hugleiðingar stefnanda um að í máli þessu gildi einhver sakarlíkindaregla auk sakarreglu séu einfaldlega rangar. Reglur um öfuga sönnunarbyrði eiga heldur ekki við. Skýrt sé kveðið á um ábyrgð byggingarstjóra í 7. mgr. 29. grein mannvirkjalaga nr. 160/2010, og sé þar ekki um að ræða neina sakarlíkindareglu. Í nefndri lagagrein, sem tók gildi 1. janúar 2011, sé dregið úr ábyrgð byggingarstjóra frá eldri byggingarlöggjöf. Þegar Halldór Karl hafi tekið við sem byggingarstjóri hafi honum algerlega verið ókunnugt um að verið gæti að gólfkóti Bjarkadals 2 væri e.t.v. of hár. Það sé ekki fyrr en löngu eftir að húsið sé fullbúið og selt sem hann fái þá vitneskju. Engar venjur, lög og reglur mæli fyrir um það að viðtakandi byggingarstjóri eigi að hæðarmæla uppsteypt fokhelt hús þegar hann taki við þeim framkvæmdum að klára hús. Bent sé á að Bjarkardalur ehf. kaupi húsið með þessum „annmarka“ ef svo megi kalla. Ljóst sé og að ef sú „vitneskja“ og/eða mælingar hefðu komið fram á eignarhaldstíma Bjarkadals 2 ehf., hefði verið ráðist í það að gera það sem kallað hefur verið reyndarteikningar og senda þær til byggingarfulltrúa. Ástæða sé til að ætla að þær breytingar hefðu verið samþykktar í ljósi fyrri framkvæmda en

algennt sé að slíkar breytingar séu gerðar. Um sýknuástæður hvað varðar Halldór Karl sé einnig vísað til eftirfarandi málsástæðna eftir því sem við kann að eiga.

Hvað varðar ábyrgð fyrri byggingarstjóra, Húsaness og/eða starfsmanns þess fyrirtækis, Margeirs Þorgeirssonar, telur stefndi að allar hugsanlegar kröfur séu löngu fyrndar og því beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda Sjóvá. Óumdeilt sé að framkvæmdir við húsið Bjarkardal 2 hófust í lok júlí 2008 og að húsið var fokhelt í lok nóvember sama ár. Hafi einhver mistök átt sér stað við hæðarmælingar sé ljóst að þau mistök áttu sér stað í júlí eða ágúst 2008, þegar útsetning hússins og vinna við sökkla fór fram. Að mati stefnda fór þá fyrningarfrestur að líða.

Stefndi telur að hugsanleg sé bótakrafa stefnanda einnig fallin niður samkvæmt almennum reglum um fyrningu skaðabótakrafna en sá frestur sé fjögur ár, sbr. 9. grein fyrningarlaga nr. 150/2007. Fyrning bótakröfu hefjist þegar krafan sé gjaldkræf og að tímamarkið sé skaðaverkið sem slíkt. Skýr dómafordæmi séu fyrir þessu. Framkvæmdum þeim sem hinn fyrri byggingarstjóri stýrði hafi lokið í lok árs 2008 og/eða í upphafi árs 2009 og þá hafist fyrningarfrestur. Þetta sé í samræmi við frest samkvæmt 33. gr. þágildandi byggingarreglugerðar sem hafi byrjað að líða þegar framkvæmdum viðkomandi byggingarstjóra lauk á árinu 2008 eða 2009. Upphaf fyrningarfrests, miðað við lokaúttekt, eigi ekki við nema um þann byggingarstjóra sem stýrði framkvæmdum í lok verk tíma en það hafi ekki verið Húsaness og/eða Margeir Þorgeirsson. Sé þetta skýrt í 33. gr. reglugerðar nr. 441/1998 þar sem segir m.a.: „... 5 ár frá lokum framkvæmdar sem hann hefur stýrt.“ Þetta orðalag geti ekki að mati stefnda merkt annað en það að fresturinn miðist við lok framkvæmda þess byggingarstjóra sem málið varðar. Engar framkvæmdir við Bjarkardal 2 áttu sér stað frá því í árslok 2008 og/eða í upphafi árs 2009. Vátrygging byggingarstjóra hafi verið felld niður 14. júní 2009 vegna vanskila. Tilkynning um niðurfellingu vátryggingarinnar hafi síðan verið send umhverfisráðuneytinu 8. september 2009. Eftir það hafi ekki verið í gildi nein byggingarstjóratrygging vegna Bjarkardals 2 fyrr en framkvæmdir hófust á ný. Benda verði á að nýr eigandi tók við húsinu á árinu 2012 eins og áður segir, þ.e. Íbúðalánasjóður. Það ætti því ekki að leika neinn vafi á því að hugsanlegar bótakröfur vegna meintra mistaka séu löngu fyrndar.

Vegna þeirrar málsástæðu stefnanda að fyrning hefjist ekki fyrr en við lokaúttekt tekur stefndi fram að engin ákvæði í þágildandi byggingarreglugerð mæli fyrir um það að senda þurfi einhverjar tilkynningar um að framkvæmdum sé hætt þegar fyrirtæki fari

í prot. Hvað sem því líður sé ljóst að tilkynning um niðurfellingu tryggingarinnar hafi verið send eins og áður segir og ætti það í síðasta lagi að marka upphaf fyrningarfrests.

Stefndi krefst sýknu á þeim grundvelli að sakargrundvöll skorti í málinu. Stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn því til stuðnings að Húsanesi og/eða Margeiri Þorgeirssyni hafi orðið á fagleg mistök við byggingarstjórn. Sönnunarbyrði þess sé á hendi stefnanda og sakarlíkindaregla í þessum efnum eigi ekki við eins og áður sé að vikið. Til þess að unnt sé að fella ábyrgð á fyrri byggingarstjóra þurfi að sýna fram á saknæma háttsemi á þeim tíma sem verkið var unnið. Það að hæðarsetning Bjarkardals 2 sé e.t.v. röng þýði ekki sjálfkrafa að um sé að ræða sök af hálfu fyrri byggingarstjóra. Eins og áður segi kannist fyrri byggingarstjóri og/eða starfsmaður hans, Margeir Þorgeirsson, ekki við það að hafa hæðarsett húsið. Einnig sé vikið að því í málavaxtalýsingu að ekkert í nánasta umhverfi hafi gefið til kynna að hæðarsetning væri röng. Hefðu meint mistök uppgötvast í tíma hefði verið unnt að sækja um breytingar á hæðarsetningu en algengt sé að hæðarsetningu húsa sé breytt í byggingarferli. Þá sé því andmælt sem stefnandi haldi fram um ábyrgð iðnmeistara við byggingu húsa, sbr. kafla 5.16 í stefnu, enda alrangt að byggingarstjórar yfirtaki alla hugsanlega ábyrgð iðnmeistara, það sé ekki rétt. Samkvæmt þágildandi lögum, sem og núgildandi, beri iðnmeistarar sjálfstæða ábyrgð hver á sínu sviði. Í framhaldi af þessu verði og að leggja áherslu á að málsetning húsa og uppsláttur sé á ábyrgð húsasmíðameistara. Hafi Magnúsi Þorgeirssyni orðið á einhver mistök sem húsasmíðameistara merki það ekki sjálfkrafa að hann sem byggingarstjóri beri ábyrgð. Samkvæmt þágildandi lögum gat það vel verið en skv. núgildandi lögum sé það fremur hæpið. Stefnandi fjalli ekkert um hugsanlega ábyrgð húsasmíðameistara en láti við það sitja að halda því fram að byggingarstjóri beri alla ábyrgð. Í þessu tilviki sé því haldið fram af hálfu stefnda að hvorki húsasmíðameistari og/eða byggingarstjóri beri hér ábyrgð þar sem þeir komu ekki að hæðarsetningunni og gátu auk þess ekki gert sér grein fyrir að hún væri hugsanlega röng. Þeir hafi mátt treysta því að uppgefinn hæðarkóti væri réttur, enda í samræmi við umhverfið.

Stefndi krefst sýknu á þeim grundvelli að jafnvel þótt talið verði að hæðarsetningin sé á ábyrgð byggingarstjóra feli það ekki í sér að meint tjón geti fallið innan skilmála tryggingarinnar. Lögboðin ábyrgðartrygging taki eingöngu til þess verks sem verið sé að tryggja, og byggja, ekki hugsanlegs afleidds tjóns annarra utan byggingarreitsins.

Stefndi byggir á því að jafnvel þótt hæðarsetning sé röng og á ábyrgð byggingarstjóra geti það ekki leitt til bótaábyrgðar þar sem lóðarhafar Bjarkadals 4-6 hafi tekið við lóðinni eins og hún var á úthlutunardegi, með ákveðnum hæðarmun. Lóðarhafi, og þar með talið stefnandi, geti þegar af þeirri ástæðu ekki haft uppi neinar kröfur. Honum hafi verið fullkunnugt um þennan hæðarmun og/eða átt að vera kunnugt um hann og geti ekki haft uppi neinar kröfur. Eitt að því fyrsta sem byggingarstjóra og húsasmíðameistara beri að gera, þegar byrjað sé á húsi, sé að kanna aðstöðu til nærliggjandi eigna. Augljóst sé að viðkomandi aðilar, hvað varðar Bjarkadal 4-6, hafi annaðhvort ekkert kannað það og/eða, sem sé öllu líklegra, talið hæðarmun milli Bjarkardals 2 og Bjarkardals 4-6 ekki skipta neinu máli. Bent sé á að lóðarhöfum Bjarkadals 4-6 hafi verið í lófa lagið að sækja um hækkun á gólfkóta sinna húsa. Minnt sé á það sem fram komi í málavaxtalýsingu að upphaflegur hæðarmunur milli fyrirhugaðs húss á Bjarkardals 4-6 og Bjarkardals 2 hafi verið um 4 metrar, miðað við efsta hluta hvorrar byggingar, og geti 53 cm aukning vart skipt máli í þessu sambandi.

Stefndi krefst sýknu vegna tómlætis stefnanda. Eins og áður segi þá hafi lóðarhöfum Bjarkardals 4-6 átt að vera kunnugt um hæðarmun á milli lóðanna Bjarkardals 2 og Bjarkardals 4-6. Að mati stefnda hafi honum alla vega verið kunnugt um endanlegar hæðir við útsetningu sökklá vorið 2018. Hér sé átt við útsetningu og steypu á sökklum vorið 2018 að þá gat stefnanda ekki dulist hæðarmunur milli Bjarkardals 4-6 og Bjarkardals 2. Honum hefði þá verið í lófa lagið að sækja um hækkun og þar sem hann gerði það ekki verði hann að sæta hugsanlegum réttindamissi vegna tómlætis.

Stefndi hafnar matsgerð og kröfugerð stefnanda, enda matsgerðinni mótmælt sem rangri og málinu í raun óviðkomandi þar sem hún sé byggð á röngum forsendum. Fyrir það fyrsta byggist matsgerðin á því sem matsmenn segja, á gildandi hæðarsetningum. Matsmenn gefi sér að núverandi hæðarkótar séu ekki gildandi. Hér gefi matsmenn sér rangar forsendur. Að mati stefnda verði að líta á núverandi hæðarkóta sem gildandi þar sem þeir hafi verið til staðar í rúm 12 ár án athugasemda af hálfu Reykjanesbæjar. Ekkert mæli gegn því að Bjarkardalur 2, húsfélag, sendi inn reyndarteikningar með núverandi hæðarkótum og að þær verði samþykktar, og því ljóst að forsendur matsgerðarinnar séu brostnar, þegar af þessari ástæðu. Bréf lögmanns húsfélags Bjarkardals 2 verði ekki skilið á þann veg að um sé að ræða kröfu um leiðréttingu á núverandi hæðarkótum þar sem nýjar reyndarteikningar hafi ekki fylgt bréfinu. Bréfið byggist og á þeirri forsendu að

Reykjanesbæ hafi verið kunnugt um meinta ranga hæðarkóta við lokaúttekt. Þessi fullyrðing sé augljóslega röng þar sem ekkert í gögnum málsins bendi til þess að svo hafi verið. Hvað sem þessu líði sé ljóst að matsgerðin byggist á röngum forsendum hvað varðar birtuskerðingu og hugsanlega ljósmengun. Vandséð sé t.d. með hvaða hætti birtuskerðingar kunni að gæta á annarri hæð Bjarkardals 4-6, hvað þá ljósmengunar. Engir útreikningar um skuggavarp fylgi matsgerðinni. Bent sé á að hæðarmunur lóðanna hafi upphaflega verið tveir metrar og vandséð hvað 53 cm aukning þýði í reynd. Sé tekið mið af fjarlægð húshliða beggja húsanna að lóðarmörkum milli húsanna liggi fyrir, að mati stefnda, að birtuskerðing sé vart fyrir hendi miðað við núverandi aðstæður. Engar ljósgeislaælingar frá umferð um bílastæði Bjarkardals 4-6 fylgi matsgerðinni, sem geri það að verkum að fullyrðingar um ljósmengun standist ekki. Ljóst sé að hefði hæðarmunurinn verið tveir metrar, eins og upphaflega hafi verið gert ráð fyrir, hefði gætt ljósmengunar. 53 cm hækkun á hæðarmun í 2.53 metra þýði væntanlega eingöngu það að meintrar ljósmengunar gætir ofar á eigninni og þá væntanlega engin eða mjög lítil á neðri hæðunum.

Verði af einhverjum ástæðum litið svo á að stefndi geti að einhverju leyti eða öllu borið ábyrgð á grundvelli byggingarstjóratryggingar Húsaness ehf. sé þess krafist að ábyrgð stefnda verði takmörkuð við 8.196.300 krónur, sem sé hámarksábyrgð vegna hvers einstaks tjóns á þeim tíma sem tjónið varð, þ.e. á árinu 2008. Stefndi hafni því að um geti verið að ræða greiðsluskyldu umfram þá fjárhæð. Um sé að ræða eitt byggingarleyfi og eina framkvæmd og taki ábyrgð félagsins eingöngu til verksins í heild. Skýr dómafordæmi séu þessu til staðfestingar. Fátækleg rök hafi verið færð fram fyrir því að um geti verið að ræða fleiri en eitt tjónstilvik, og engin rök verið færð fyrir því að framreikna beri váttryggingarfjárhæð þess árs sem tjónið varð, enda sé slíkt í andstöðu við meginreglur váttryggingarréttar og dómafordæmi.

Um lagarök er vísað til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 51. greinar, til byggingarreglugerðar nr. 441/1998 (eldri byggingarlöggjöf), til laga nr. 160/2010 um mannvirki og þá einkum 29. greinar, nógildandi byggingarreglugerðar nr. 112/2012, til almennra reglna kröfuréttar og almennra reglna skaðabótaréttar, bæði innan og utan samninga. Vísað er til váttryggingasamningalaga nr. 30/2004. Auk þess er vísað til eldri byggingarlaga nr. 54/1978 og byggingarreglugerðar nr. 192/1979. Vísað er enn fremur til laga um fasteignakaup, laga nr. 40/2002.

Málsástæður og lagrök stefnda Reykjanesbæjar:

Stefndi mótmælir öllum kröfum stefnanda, og vísar til þess að þótt opinber aðili hafi með höndum opinbert eftirlit geri sú staðreynd það ekki að verkum að hann beri sjálfkrafa skaðabótaábyrgð vegna vanrækslu eða mistaka annarra og ótengdra aðila, í þessu tilfalli byggingarverktaka. Kröfur þær sem stefnandi hafi uppi vegna ástands fasteigna eigi hann að hafa uppi gegn seljanda fasteignar, þeim sem hann hafi verið í kröfuréttarsambandi við. Hafi dómstólar margsinnis slegið þessu föstu.

Stefndi byggir jafnframt á því að bæði í gildandi og eldri mannvirkjalöggjöf sé málum skipað með þeim hætti að aðalábyrgðaraðili á framkvæmdum sé eigandi mannvirkis, sbr. IV. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010. Eldri byggingarlöggjöf hafi verið í gildi fram til 1. janúar 2011 þegar framangreind lög hafi tekið gildi.

Stefndi byggir á því að samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 sé eigandi mannvirkis ábyrgur fyrir því að hönnun, bygging og rekstur þess mannvirkis fari að kröfum laganna og reglugerða sem settar séu á grundvelli laganna. Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. laganna skuli eigandi hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að byggja og reka mannvirki fari eftir ákvæðum laga og reglugerða þar um. Þá sé málum skipað með þeim hætti að hönnunarstjóri annist innra eftirlit eiganda við hönnun mannvirkis og byggingarstjóri annist innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi sé gefið út og þar til lokaúttekt hafi farið fram. Samkvæmt 3. mgr. 15. gr. sömu laga beri eigandi ábyrgð á því að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkis í samræmi við ákvæði laganna, og skv. 4. mgr. 15. gr. sömu laga sé upptalning á þeim aðilum sem taldir verði eigendur samkvæmt 15. gr. laganna.

Stefndi byggir á því að eigandi og framkvæmdaraðili að Bjarkardal 2 hafi víðtækar skyldur samkvæmt núgildandi og eldri lögum, og beri hann ábyrgð á því sem stefnandi lýsi í stefnu. Stefndi hafnar því að hann geti borið skaðabótaábyrgð á því sem kann að hafa farið úrskeiðis í framkvæmdum við mannvirki á lóðinni að Bjarkardal 2. Mannvirkjalög skipi málum jafnframt á þann veg að útgefandi byggingarleyfis beri ýmiss konar ábyrgð. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. laganna beri honum að hafa eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laga og reglna. Embætti byggingarfulltrúa stefnda hafi komið að undirbúningi og skipulagi framkvæmda með ýmsum hætti, og þann 25. júlí 2008 samþykkt byggingaráform með bréfi til Húsaness ehf.

Stefndi bendir á að gögn vegna lóðarinnar liggi ekki fyrir. Verklag sé hins vegar með þeim hætti að tölvupóstur eða beiðni sé send á Verkfræðistofu Suðurnesja, eða TSÁ,

og setji mælingamaður á þeirra vegum út punkta og afmarki lóðina. Í þessu ferli sé jafnframt settur út hæðarkóti samkvæmt lóðarblaði. Við yfirferð byggingarfulltrúa og aðkomu að undirbúningi að framkvæmdunum hafi ekkert komið í ljós sem sé óeðlilegt eða í ósamræmi við lög og reglur. Öllum verkferlum virðist hafa verið fylgt. Alla jafna liggi ekki fyrir skrifleg gögn um útsetningar á lóðum, en hún fari fram í samræmi við lóðarblað og deiliskipulag, og beri eigendum og framkvæmdaraðilum síðan að framkvæma í samræmi við þau gögn.

Stefndi bendir og á að í stefnu leggi stefnandi nokkra áherslu á útgáfu fokheldisvottorðs, og með því að það hafi ekki verið gefið út hafi byggingarfulltrúi brugðist eftirlitsskyldu sinni. Því sé mótmælt sem röngu að fokheldisskoðun hafi ekki farið fram í samræmi við lög og reglur. Hið rétta sé að fokheldisskoðun fór fram og hafi skráningu í fasteignaskrá, nú Þjóðskrá, þá verið breytt. Þetta fyrirkomulag sé viðhaft af sveitarfélögum og sé sú framkvæmd athugasemdalaus. Réttaráhrif skráningar Þjóðskrár séu þau sömu og ef fokheldisvottorð hefði verið gefið út.

Stefndi bendir einnig á að í stefnu leggi stefnandi nokkra áherslu á það að byggingarfulltrúi hafi ekki gert nauðsynlega og lögboðna úttekt á grunni, botnplötum og öðrum atriðum við lokaúttekt, en athugun á hæðarkótum sé ekki hluti af lokaúttekt byggingarfulltrúa. Þá byggi stefndi á því að þeir annmarkar, sem stefnandi byggi á að séu fyrir hendi, myndu alla jafna ekki koma fram í lokaúttekt, enda fari engar mælingar af því tagi fram við lokaúttekt. Það sé á ábyrgð eiganda og framkvæmdaraðila að byggja í samræmi við skipulags- og hönnunargögn. Opinber eftirlitsaðili mæli ekki hæðarkóta á lóð þar sem fullbyggt hús sé þegar risið.

Samkvæmt 2. mgr. 40. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem féllu úr gildi á árinu 2011, hafi byggingarfulltrúa borið að annast eftirlit og framkvæmd úttekta. Sambærilegt ákvæði um eftirlitsskyldur byggingarfulltrúa sé að finna í mannvirkjalögum nr. 160/2010. Af hálfu stefnda sé byggt á því að eftirlitið hafi verið í samræmi við framangreindar reglur og nauðsynlegar úttektir hafi farið fram, þótt það liggi ekki nema að hluta til fyrir skriflega. Þá byggir stefndi á því að frumkvæðisskylda að úttektum hvíli á byggingaraðila og byggingarstjóra, ekki opinberum eftirlitsaðila. Stefndi hafnar því alfarið að hann eða starfsmenn hans hafi gerst sekir um mistök, vanrækslu eða saknæma háttsemi. Slíkum sjónarmiðum sé hafnað sem röngum og ósönnuðum.

Stefndi byggir á því að sveitarfélagið sé ekki bótaskyldt vegna meintrar saknæmrar háttsemi starfsmanna sinna. Dómstólar hafi slegið því föstu að sveitarfélög beri alla jafna

ekki skaðabótaábyrgð á ætluðum mistökum starfsmanna sinna við opinbert byggingareftirlit. Þá sé skýrt í núgildandi lögum og reglum, að ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við lög og hönnunargögn, sé fyrst og fremst hjá eiganda og framkvæmdaraðila. Ef ætlun löggjafans hefði verið sú að breyta skýrri dómaframkvæmd hefði þurft að mæla sérstaklega fyrir um það í nýjum mannvirkjalögum. Ábyrgð sveitarfélagsins sé til komin fyrst og fremst vegna almannahagsmuna og til að efla almennt öryggi. Bótaábyrgð í einstökum tilfellum verði ekki reist á þessu almenna hlutverki sveitarfélagsins, jafnvel þótt það yrði niðurstaða málsins að starfsmenn stefnda hefðu gert mistök eða vanrækt skyldur sínar.

Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni og að rekja megi það tjón til vanrækslu af hálfu stefnda. Því sé mótmælt að ætlað tjón stefnanda sé sennileg afleiðing af saknæmri vanrækslu þeirra aðila, og að tjónið sé í beinum orsakatengslum við saknæma háttsemi. Hafi stefnandi orðið fyrir tjóni sé það til komið vegna vanrækslu eða mistaka eiganda og ábyrgðaraðila framkvæmdanna við mannvirki á lóðinni að Bjarkardal 2, líkt og stefnandi reifi reyndar ítarlega í stefnu. Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi axlað sönnunarbyrði sína fyrir því að stefnda hafi orðið á mistök við eftirlit með framkvæmdum á fyrrgreindri lóð. Að lokum sé á því byggt af hálfu stefnda að krafa stefnanda á hendur stefnda sé fallin niður vegna fyrningar.

Um varakröfu sína byggir stefndi á öllum sömu málsástæðum og sjónarmiðum og rakin hafi verið að framan um aðalkröfu stefnda. Stefndi byggir enn fremur á því að jafnvel þótt talið verði að stefndi beri bótaábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda, þá megi ekki rekja það tjón nema að litlu leyti til stefnda Reykjanesbæjar. Rétt og eðlilegt sé því að færa dómkröfur stefnanda niður þannig að þær séu í réttu hlutfalli við ábyrgð bæjarins.

Þá byggir stefndi á því að lóðarhafar við Bjarkardal 4-6 hafi tekið við umræddri lóð eins og hún hafi verið á úthlutunardegi, og verið fullkunnugt um ástand hennar að öllu leyti. Telji dómurinn að stefndi hafi sýnt af sér sök og að orsakatengsl séu á milli sakar stefnda og tjóns stefnanda, þá beri að líta til þess að stefnandi hafi ekki gætt nægilegrar aðgæslu. Stefnandi geti þegar af þeirri ástæðu ekki haft uppi neinar kröfur. Stefndi byggir jafnframt á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti. Skortur á aðgæsluskyldu stefnanda og tómlæti leiði að mati stefnda til þess að, a.m.k. hluti krafna stefnanda falli niður.

Stefndi byggir og á sjónarmiðum og málsástæðum meðstefnda, Sjóvár-Almennra trygginga hf., að því leyti sem sjónarmið tryggingarfélagsins fari ekki í bága við

sjónarmið stefnda Reykjanesbæjar. Þá sé málsástæðum stefnanda mótmælt í heild sinni, og mótmælt sé dráttarvöxtum á dómkröfur stefnanda frá fyrri tíma en dómsuppsögu.

Um lagarök vísar stefndi til mannvirkjalaga nr. 160/2010, þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, byggingarreglugerðar nr. 112/2010, þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998, og til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefndi vísar einnig til laga um fyrningu nr. 150/2007, og þá er byggt á óskráðum meginreglum skaðabótaréttar. Málskostnaðarkrafan er byggð á 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða:

Stefnandi byggir á því að bygging sú sem reis á lóðinni að Bjarkardal 2 í Reykjanesbæ annars vegar og lóðin hins vegar séu tvö aðskilin verk, sitt hvor framkvæmdin. Um tvö aðskilin tjónsatvik sé að ræða, og röng hæð hússins útiloki ekki réttan frágang lóðarinnar.

Um byggingarstjórn Margeirs Þorgeirssonar og hæðarsetningu byggingarinnar byggir stefnandi á því að hún sé ekki í samræmi við fyrirliggjandi hönnunargögn, sem hafi verið á ábyrgð byggingarstjóra, sbr. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Samkvæmt sömu gögnum og matsgerð málsins sé staðfest að húsið sé of hátt, sem hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda. Ábyrgðartrygging Margeirs hjá stefnda Sjóvá hafi verið í gildi til 30. september 2015 eða þar til ný umsókn byggingarstjóra hafi verið lögð inn, og því hafi ekki verið liðinn fimm ára frestur samkvæmt sama lagaákvæði.

Sannað þykir af gögnum málsins, einkum framlagðri matsgerð frá 14. maí 2020, að gólfkóti 1. hæðar byggingarinnar, sem vera átti 30,60 m, hafi verið 31,13 m, og því hafi gólfhæðin verið 53 cm hærri en hönnunargögn sögðu til um. Samkvæmt nefndu lagaákvæði 51. gr. laga nr. 73/1997 ber byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykka uppdrætti, lög og reglugerðir. Þótt ekki liggi fyrir upplýsingar í málinu um það hvernig framangreind mistök hafi gerst, þá bar byggingarstjóra að sannreyna að byggt væri í samræmi við hæðarkóta samþykktu uppdráttar. Um verulegan mun er að ræða á samþykktum hæðarkóta og þeirri hæð sem byggt var í, og verða þau mistök metin byggingarstjóranum Margeiri til sakar.

Framkvæmdir við bygginguna hófust sumarið 2008, og var mannvirki nýskráð 7. nóvember 2008 og byggingarstigi breytt 5. desember 2008 í byggingarstig 4 eða fokhelt, samkvæmt Þjóðskrá. Framangreind mistök höfðu því raungerst um leið og gólfhæð 1.

hæðar reis. Í 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 segir einnig að byggingarstjóri skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum framkvæmda sem hann stýrði. Í gr. 33.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 segir að lok framkvæmda miðist við dagsetningu lokaúttektar, og í gr. 33.5 segir að falli trygging úr gildi skuli sá sem veitir trygginguna tilkynna það tryggingartaka og umhverfisráðuneyti.

Ekki fór fram lokaúttekt í byggingarstjóratið Margeirs, enda var framkvæmdum við fasteignina ekki lokið af hans hálfu, og fór sú úttekt ekki fram fyrr en 24. ágúst 2016 og þá að beiðni byggingarstjórans Halldórs Karls. Af gögnum málsins verður ráðið, og virðist óumdeilt, að eftir fokheldisskráningu í desember 2008 hafi engar framkvæmdir átt sér stað sem byggingarstjórinn Margeir hafi stýrt. Húsanes ehf., sem var umsækjandi byggingarstjóraleyfis Margeirs, varð gjaldþrota á árinu 2011 og komst fasteignin í eigu Íbúðalánasjóðs á árinu 2012. Enn verða eigendaskipti á árinu 2015 þegar eignin komst í eigu félagsins Bjarkardals ehf. Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 fer um umboð og ábyrgð byggingarstjóra eftir samningi hans við eiganda fasteignar. Telja verður að umboð Margeirs til framkvæmda á eigninni hafi í síðasta lagi fallið niður við gjaldþrot Húsaness ehf., og að það umboð hafi ekki verið endurnýjað af nýjum eigendum, sbr. 28. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sem tóku gildi þann 1. janúar 2011. Verður af framangreindu ráðið að Margeir hafi ekki stýrt neinum framkvæmdum við bygginguna í skilningi 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 eftir áramótin 2008-2009.

Fyrir liggur í gögnum málsins að stefndi Sjóvá-Almennar hf., tilkynnti bréflega þann 8. september 2009 til umhverfisráðuneytisins að Margeir byggingarstjóri hefði ekki lengur gilda starfsábyrgðartryggingu. Telst tryggingartímabilinu hafa lokið 8 vikum eftir það tímamark, sbr. ákvæði gr. 33.5 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Fullnægjandi ábyrgðartrygging Margeirs féll því niður í síðasta lagi í byrjun nóvember 2009, en gildi í næstu fimm ár frá þeirri dagsetningu að telja, eða til byrjunar nóvember 2014. Samkvæmt því var möguleg krafa stefnanda gegn stefnda Sjóvá, byggð á byggingarstjóraábyrgð Margeirs Þorgeirssonar, fallin niður þegar mál þetta var höfðað 22. júní 2020.

Stefnandi byggði á því í málflutningi að ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda ætti við um fyrningu kröfunnar, og að ekki væru liðin fjögur ár frá því að stefnandi fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið. Í 51. gr. laga nr. 73/1997 er ekki vísað til þess að skaðabótaábyrgð byggingarstjóra fyrnist samkvæmt ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda, en sú tilvísun kemur inn í 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sem komu í stað 51. gr. laga nr. 73/1997. Að mati dómsins ber að líta svo á að

þótt ábyrgð byggingarstjórans sjálfs fari nú skýrlega eftir ákvæðum laga um fyrningu kröfuféttinda, þá sé ábyrgð tryggingarfélagsins á mögulegu tjóni eftir sem áður óbreytt og bundin við fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem byggingarstjóri stýrði, sbr. framangreint. Ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 geta því ekki komið til skoðunar um ábyrgð stefnda Sjóvárs að mati dómsins, um þennan þátt málsins.

Stefnandi kveðst stefna Reykjanesbæ á grundvelli almennu sakarreglunnar og reglunnar um húsbóndaábyrgð vegna meintra ólögmetra athafna og/eða athafnaleysis byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar og/eða starfsfólks hans. Eins og fram er komið er það í meginatriðum hlutverk byggingarstjóra að gæta þess að bygging sé í samræmi við fyrirliggjandi hönnunargögn og að hafa eftirlit þar um. Ábyrgðin liggur með þeim hætti einkum hjá byggingarstjóra og á þeim forsendum er honum gert að hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu. Verður því að mati dómsins að byggja á ströngu sakarmati um ábyrgð Reykjanesbæjar, og um sönnun þess að byggingarfulltrúi beri ábyrgð á byggingu fasteignarinnar og rangri hæðarsetningu hennar. Hins vegar er á það fallist að sannist sök, þá eigi við ákvæði fyrningarlaga nr. 150/2007.

Í 2. mgr. 40. gr. laga nr. 73/1997 kemur fram að byggingarfulltrúi annist úttektir og eftirlit með því að byggingar og önnur mannvirki séu í samræmi við samþykktu uppdrætti eftir því sem nauðsyn krefur, allt eftir því sem nánar kveður um í byggingarreglugerð. Ósannað er að byggingarfulltrúi eða starfsmenn á hans vegum hafi skráð rangan hæðarkóta eða hafi vitað eða mátt vita um ranga gólfhæð hússins. Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er ekki kveðið á um að byggingarfulltrúi skuli mæla út gólfhæð byggingar, þótt honum hafi borið samkvæmt gr. 18.8 í reglugerð nr. 441/1998 að tilgreina gólfkóta á neðsta gólfi byggingar eins og gert var.

Byggingarstjóra ber að tilkynna byggingarfulltrúa um lok úttektarskyldra áfanga, og að óska úttektar, sbr. 4. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997. Sé byggingarstjóri hættur fer eðli máls samkvæmt ekki fram úttekt. Engin gögn liggja fyrir um áfangaúttektir eða niðurstöður þeirra, að öðru leyti en því að fokheldisúttekt hafi farið fram í nóvember 2008. Byggingarfulltrúi getur ekki ábyrgst að byggingarstjóri tilkynni ekki að hann sé hættur, sbr. 5. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, eða að umhverfisráðuneytið tilkynni byggingarfulltrúa ekki að starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra sé niður fallin, sbr. gr. 33.5 í byggingarreglugerð nr. 441/1998, eins og ætlað verður af gögnum málsins. Verður því ekki séð að nein ákvæði nefndra laga eða reglugerðar hafi verið brotin af hálfu byggingarfulltrúa eða annarra starfsmanna Reykjanesbæjar.

Hvað varðar síðari byggingarstjórn og hæð lóðar Bjarkardals 2 byggir stefnandi á því að Halldór Karl Ragnarsson, sem skráður var byggingarstjóri á fasteignina 30. september 2015, sé meðsekur fyrri byggingarstjóra, Margeiri, þar sem Halldór Karl hafi verið skráður sem múrarmeistari hússins þegar Margeir var byggingarstjóri, og vegna annarra tengsla þeirra, og hafi hann vitað eða mátt vita að byggingin var ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Að mati dómsins er ósannað um meinta meðsekt eða hvernig múrarmeistari geti borið ábyrgð á verkum byggingarstjóra, eða hvernig möguleg tengsl þessara aðila geti leitt til ábyrgðar stefndu í þessu máli.

Eftir að Halldór Karl tók við sem byggingarstjóri óskaði hann eftir stöðuskoðun á fasteigninni, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Samkvæmt ákvæðinu takmarkast ábyrgð hans við verkþætti sem unnir eru af honum, og samkvæmt úttektinni var lóðin grófjöfnuð þegar hann tók við. Í hans verkahring hefur því komið að koma lóðinni í endanlegt horf, þar á meðal endanlega hæð, og annar frágangur sem snýr að lóð Bjarkardals 4-6. Byggingarstjóra ber skv. 3. og 5. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 að fara yfir hönnunargögn verksins og að hafa eftirlit með því að það sem framkvæmt er undir hans stjórn sé í samræmi við þau gögn, þótt hann beri ekki ábyrgð á þeim verkþáttum sem unnir voru í tíð fyrri byggingarstjóra. Þá hefur byggingarstjóri skv. 4. mgr. 29. gr. yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar á breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu.

Halldór Karl bar í skýrslu sinni fyrir dómi að hann hafi ekki vitað að byggingin væri ekki í samræmi við hæðarkóta, og talið að hún félli vel að umhverfinu. Hafi lóðin að mestu verið komin í endanlega hæð og búið að leggja frárennislagnir, einungis hafi verið eftir að malbika bílastæði. Spurður hvert hafi verið hlutverk hans sem nýs byggingarstjóra, bar hann það hafi verið að sjá til þess að unnið væri samkvæmt gögnum og teikningum, og að skila faglegru vinnu. Spurður hvort hann hafi kynnt sér hæðarkóta á teikningum bar hann að hafa ekki gert það, hann hafi ekki séð ástæðu til þess frekar en fyrri eigendur eða byggingarfulltrúi. Þar sem hann hafi ekki vitað um rangan hæðarkóta lóðarinnar hafi hann heldur ekki sótt um breytingu á hæðarkótanum til byggingarfulltrúa, svo sem mögulegt hefði verið.

Í framlögðu álitum Sigurðar Hafsteinssonar byggingartæknifræðings kemur fram að á samþykktum uppdráttum Bjarkardals 2 og Bjarkadals 4-6 séu tilgreindir hæðarkótar á lóðarmörkum, og beri þeim uppdráttum saman. Ljóst væri að byggingaraðili Bjarkardals 2 hafi ekki gengið frá lóðarmörkum sín megin í samræmi við samþykta uppdrætti.

Í matsgerð þeirra Dans Valgarðs S. Wium og Auðuns Elíssonar kemur fram að aðaluppdrættir sýni sömu hæðarkóta og fram koma á lóðar- og mæliblöðum, og að hæðarkótar á lóðarmörkum Bjarkardals 2 og Bjarkardals 4-6 væru ekki í samræmi við gildandi aðaluppdrætti og hæðarblað. Einnig væri aðrein inn á bílastæði Bjarkardals 2 bogadregin en ekki bein lína, sem orsakaði það að tilgreindur hæðarpunktur væri 86 cm hærri en mæliblað segði til um, en annar punktur væri 20 cm lægri en lóðar- og hæðarblöð segðu til um. Þessi niðurstaða matsins hefur ekki verið hrakin, og telst sannað að hæð lóðar hússins að Bjarkardal 2 sé ekki í samræmi við aðalskipulag, lóða- og hæðarkóta.

Samkvæmt 7. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 getur byggingarstjóri borið skaðabótaábyrgð gagnvart eiganda og þriðja aðila vegna gáleysis í starfi. Við sakarmat ber að byggja á ströngum sérfræðimælikvarða, sbr. athugasemdir við 29. gr. Að mati dómsins hefði Halldór Karl, sem nýr byggingarstjóri, átt með vísan til framgreindra ákvæða að kynna sér fyrirbyggjandi gögn og teikningar lóðarinnar og að ganga frá lóð hússins í samræmi við samþykktu hæðarkóta lóðar, eða þá að afla samþykkis fyrir breytingum á hæð lóðarinnar með því að setja inn svokallaðar reyndarteikningar. Byggingarstjóri gerði hvorugt og verður það metið honum til gáleysis.

Í framangreindri matsgerð og í skýrslum matsmanna fyrir dóminum kom fram að ekki hafi farið fram skuggavarpsmælingar, en að breyting á hæð lóðar Bjarkardals 2 hefði þau áhrif að meiri hætta væri á skuggavarpi á lóð Bjarkardals 4-6, og að meiri hætta væri á ljósmengun og hávaða fyrir íbúðir á efri hæðum. Þá hefði hækkun á lóðarmörkum áhrif á upplifun íbúa, eða það sem kalla mætti meiri „kjallaratilfinningu“, og því hafi eignirnar ekki verið eins söluvænlegar og ella. Mátu matsmenn verðrýrnun allra íbúðanna vegna þessa samtals á 18.376.000 krónur. Það er mat dómsins að framangreindu mati hafi ekki verið hnekktt, þótt ekki hafi farið fram sérstök skuggavarpsmæling tengd hæð byggingarinnar, enda sé tjónið að rekja til rangar lóðarhæðar.

Halldór Karl tók ábyrgðartryggingu hjá stefnda Sjóvá, útgefna 8. október 2015, þar sem váttryggingarfjárhæðin er 13.146.000 krónur í hverju einstöku tjóni á váttryggingartímabilinu 15. október 2015 til 1. október 2016 eða frá fokheldi að fullbúinni eign. Lokaúttekt fór fram 12. júlí 2016 og er tryggingin því enn í gildi. Þá er fram komið í málinu að búið sé að selja allar íbúðir að Bjarkardal 4-6, og mun söluverð þeirra hafa verið um 14.000.000 króna undir ásettu verði, þrátt fyrir almennar verðhækkanir fasteigna frá því að matsgerð lá fyrir.

Stefnandi byggir á því að röng hæð lóðarinnar sé sérstakt tjónstilvik í skilningi skaðabótaréttar. Í ljósi þess að hér er um að ræða ábyrgðartryggingu, verður að leggja til grundvallar að um sé að ræða einn váttryggingaratburð, það er „einstakt tjón“ í skilningi framangreindrar starfsábyrgðartryggingar.

Ósannað er að starfsmenn stefnanda hafi vitað eða mátt vera kunnugt um fyrirbyggjandi rangan hæðarmun þegar þeir hófu framkvæmdir og hafi þeim því borið að gera athugasemdir þar um, og verður það ekki metið stefnanda til sakar að hafa ekki sótt um hækkun gólfkóta Bjarkardals 4-6. Þá liggur ekki annað fyrir en að stefnandi hafi fyrst orðið áskynja um ranga hæð lóðarinnar að Bjarkardal 2 í júní 2019, og hafi í beinu framhaldi leitað framangreinds álits og mats á þeim grun sínum. Er því ekki fallist á að tómlætis hafi gætt af hans hálfu í málinu.

Hvað varðar aðkomu byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar í byggingarstjóratíð Halldórs Karls, virðist einkum á því byggt af hálfu stefnanda að byggingarfulltrúa hafi borið að hafa eftirlit með því að hæð lóðar væri í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti, og að í lokaúttekt hafi ekki verið gerðar athugasemdir við hæð húss eða lóðar. Í þessu sambandi vísar stefnandi einkum til 16. gr. og 1. mgr. 34. gr. laga nr. 160/2010 um eftirlitshlutverk byggingarfulltrúa, og til 36. gr. sömu laga um lokaúttekt.

Um ábyrgð byggingarfulltrúa er vísað til þess sem að framan greinir að það sé í meginatriðum hlutverk og á ábyrgð byggingarstjóra en ekki byggingarfulltrúa að gæta þess að bygging o.e.a. lóð sé í samræmi við fyrirbyggjandi hönnunargögn, og að hafa eftirlit þar um, sbr. 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010.

Í 16. gr. laga nr. 160/2010 er vísað til þess að útgefandi byggingarleyfis skuli hafa eftirlit með því að byggt sé í samræmi við hönnunargögn, ákvæði laganna og reglugerða. Um er að ræða almennt ákvæði um eftirlitshlutverk byggingarfulltrúa, og á því verður ekki byggt um meinta sök byggingarfulltrúa nema að það komi skýrt fram í lögum eða reglugerðum þar um að honum hafi við eftirlit borið að mæla út hæðarkóta lóðarinnar. Ekki hefur verið bent á þá skyldu byggingarfulltrúa af hálfu stefnanda.

Ákvæði 34. gr. laga nr. 160/2010 eiga við um áfangaúttektir á einstökum verkþáttum. Í málinu liggja ekki fyrir upplýsingar um að slík úttekt hafi farið fram. Stöðuskoðun með vísan til 1. mgr. 30. gr. laga nr. 160/2010 virðist samkvæmt gögnum málsins vera úttekt á því hvaða verkþáttum var lokið og ástandi byggingar vegna byggingarstjóraskipta, en ekki eftirlit með því að byggt hafi verið í samræmi við hönnunargögn, lög og reglur, eða að fram fari mælingar af hálfu byggingarfulltrúa.

Í 3. mgr. 36. gr. laga nr. 160/2010 kemur fram að við lokaúttekt skuli gerð úttekt á því hvort mannvirkið uppfylli ákvæði laga og reglugerða, og að byggt hafi verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Í skýrslu Sveins Björnssonar, byggingarfulltrúa Reykjanesbæjar fyrir dóminum, kom fram að lokaúttekt fari aðeins fram með sjónskoðun og úttekt á öryggisatriðum, ekki fari fram neinar mælingar. Stefnandi hefur ekki eins og fram er komið vísað til þeirrar skyldu byggingarfulltrúa. Framburður vitnisins fær að mati dómsins stoð í breytingu sem gerð var á byggingarreglugerð nr. 112/2012 með reglugerð nr. 722/2017, sem tók gildi í júlí 2017, eða ári eftir lokaúttekt Bjarkardals 2. Með þeirri reglugerð bættist við nýr tölulíður í gr. 1.2.1 í reglugerðinni, sem ber heitið „Handbók um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd áfanga-, öryggis- og lokaúttekta, sbr. viðauka II með reglugerð þessari.“ Í þeim viðauka kemur fram í lið 5.2 að skoðun við lokaúttekt sé sjónskoðun. Þá segir að skoðunarmanni sé ekki ætlað að prófa virkni tækja eða búnaðar, og honum er ekki ætlað að framkvæma mælingar. Að öðru leyti telst að mati dómsins ekkert það fram komið í málinu að byggingarfulltrúi hafi vitað eða mátt vita að hæð lóðar Bjarkardals 2 hafi verið röng sem hafi átt að gefa honum tilefni til að bregðast við.

Með vísan til alls framangreinds er það niðurstaða dómsins, að stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. er sýkn af kröfu stefnanda um greiðslu bóta úr ábyrgðartryggingu byggingarstjórans Margeirs Þorgeirssonar.

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði stefnanda 13.146.000 krónur úr ábyrgðartryggingu byggingarstjórans Halldórs Karls Ragnarssonar. Vaxtakröfu með vísan til 8. gr. laga nr. 38/2001 var ekki mótmælt, og ákvarðast vextir því í samræmi við dómkröfu. Dráttarvöxtum var mótmælt frá fyrri tíma en dómsuppsögu. Í gögnum málsins liggur fyrir að stefnandi krafði stefnda Sjóvá um greiðslu í samræmi við matsgerð með bréfi, dags. 20. maí 2020. Málið var þingfest þann 24. júní 2020. Með vísan til þess, og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, ákvarðast upphaf dráttarvaxta frá þingfestingardegi málsins.

Með vísan til alls framangreinds er það niðurstaða dómsins að stefndi Reykjanesbær er sýkn af öllum kröfum stefnanda.

Sérfróður meðdómandi, Sveinbjörn Jónsson, er sammála niðurstöðu málsins að öðru leyti en því að hann telur að einnig beri að sýkna stefnda Sjóvá af kröfu vegna byggingarstjóraábyrgðar Halldórs Karls. Í grein 4.4.10 í ÍST51 komi eftirfarandi fram um fokheldi: „Lóð skuli grótfjöfnuð í því sem næst 25cm hæð undir endanlegt yfirborð.“

Út frá þessu hafi viðtakandi byggingarstjóri átt að geta treyst því að mannvirkid, sem var fókheld, væri í rétttri hæð þegar hann tók við, og geti þar af leiðandi ekki verið um að ræða gáleysi eða athugunarleysi af hans hálfu.

Eftir niðurstöðu málsins og með vísan til 129. gr., 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. gert að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 3.497.576 krónur að meðtöldum kostnaði og virðisaukaskatti.

Eftir niðurstöðu málsins þykir rétt að málskostnaður milli stefnanda og stefnda Reykjanesbæjar falli niður.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari, sem dómsformaður kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum Söndru Baldvinsdóttur héraðsdómara og Sveinbirni Jónssyni byggingarverkfræðingi.

Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 fyrir uppkvaðningu dómsins.

Dómsorð:

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði stefnanda, LxB ehf., 13.146.000 krónur, með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 6. júní 2019 til þingfestingardags 24. júní 2020, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags.

Stefndi Reykjanesbær er sýkn af kröfu stefnanda, LxB ehf.

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði stefnanda 3.497.576 krónur í málskostnað.

Málskostnaður á milli stefnanda og stefnda Reykjanesbæjar fellur niður.

Bogi Hjálmtýsson

Sandra Baldvinsdóttir

Sveinbjörn Jónsson

Rétt endurrit staðfestir:
Héraðsdómur Reykjanes, 11. mars 2021