

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. október 2014 í máli nr. E-4784/2013:

Húsfélagið Rauðavaði 19,

Hjördís Sigríður Albertsdóttir,

Valdís Beck,

Edda María Baldvinsdóttir,

Guðrún Jenný Jónsdóttir,

Hilda ehf. og

Óskar Páll Þorgilsson

(Gunnlaugur Úlfsson hdl.)

gegn

Verði tryggingum hf.

(Björn L. Bergsson hrl.)

I.

Mál þetta var höfðað 22. nóvember 2013 og dómtekið 6. október 2014 að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnendur eru Húsfélagið Rauðavaði 19, Hjördís Sigríður Albertsdóttir, Valdís Beck, Edda María Baldvinsdóttir, Guðrún Jenný Jónsdóttir og Óskar Páll Þorgilsson, öll til heimilis að Rauðavaði 19, Reykjavík og Hilda ehf., Kalkofnsvegi 1, Reykjavík.

Stefndi er Vörður tryggingar hf., Borgartúni 25, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum sameiginlega 10.989.991 krónu, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 7. júní 2013 til greiðsludags, að frádreginni innborgun 6.629.678 krónur hinn 21. júní 2013. Til vara krefjast stefnendur þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum sameiginlega 10.902.959 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 7. júní 2013 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 6.629.678 krónur hinn 21. júní 2013. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu, auk málskostnaðar. Til vara er þess krafist að krafa stefnenda verði lækkuð verulega og málskostnaður felldur niður.

II.

Í máli þessu eru deilt um það við hvaða dagsetningu skuli miða útreikning váttryggingarfjárhæðar samkvæmt váttryggingaskírteini hjá stefnda. Er hvorki deilt um bótaskyldu né bótafjárhæðir samkvæmt váttryggingarskilmálum stefnda.

Atvik málsins eru einnig í aðalatriðum óumdeild. Á árunum 2004–2005 reisti Byggingarfélagið Lindarvatn ehf., fjölbýlishús að Rauðavaði 19, Reykjavík. Var byggingu þess að mestu leyti lokið á árunum 2005–2006 og var gefið út vottorð um lokaúttekt þann 9. ágúst 2010, án athugasemda. Voru stefnendur ekki viðstaddir lokaúttekt. Fyrsti íbúinn flutti inn í húsið í desember 2005 og aðrir íbúar á tímabilinu febrúar til og með apríl 2006.

Byggingarstjóri fasteignarinnar var Gísli Guðmundsson. Hann var einnig húsasmíðameistari fasteignarinnar og í forsvari fyrir byggingarframkvæmdunum.

Á árinu 2006 komu fram gallar á fasteigninni sem leiddu til raka- og lekavandamála. Höfðu stefnendur samband við byggingarfélagið Lindarvatn ehf. og greindan Gísla og kröfðust úrbóta. Á árunum 2006–2011 vann byggingarstjóri, og einstaklingar á hans vegum, við að lagfæra gallana, en samkvæmt framlögðum tölvuskeytum á milli stefnenda fóru m.a. viðgerðir fram á baðherbergi í íbúð 302 í lok nóvember 2011.

Stefnendur lögðu fram matsbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur þann 8. maí 2012. Óskuðu matsbeiðendur þess að lagt yrði mat á þá galla sem væru á fasteigninni, eðli þeirra og kostnað við úrbætur á þeim. Var niðurstaða matsgerðarinnar að í öllum íbúðum fasteignarinnar væru raka- og lekaskemmdir og að kostnaður vegna viðgerða ásamt leigukostnaði, þar sem rýma þyrfti fasteignir meðan viðgerðir stæðu yfir, næmi samtals 14.481.000 krónum.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 7. maí 2013, var stefndi krafinn greiðslu skaðabóta að fjárhæð 16.960.785 krónur á grundvelli ábyrgðartryggingar byggingarstjórans. Var um að ræða samtölu kostnaðaráætlunar matsmanns, kostnað íbúðareiganda vegna leigu í 4 vikur, hækkun vegna byggingarvísitölu og kostnað vegna matsgerðar og áfallins innheimtukostnaðar.

Hinn 21. júní 2013 greiddi stefndi stefnendum 6.629.678 krónur, sem að mati stefnda voru hámarksbætur samkvæmt ábyrgðartryggingu byggingarstjórans hjá stefnda. Hin greidda fjárhæð miðaðist við hámarksbætur samkvæmt váttryggingarskírteini sem í gildi var frá 1. júní 2004 til 31. maí 2005. Miðaði stefndi útreikning hámarksváttryggingar við þá forsendu að tjónsatvikið hefði átt sér stað á árinu 2005, en stefnendur telja aðallega að miða eigi við það tímamark þegar viðgerðum byggingarstjóra á fasteigninni lauk, þ.e.a.s. á árinu 2011, en til vara við það tímamark þegar lokaúttekt fór fram á árinu 2010.

Samkvæmt 1. gr. starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra skilmála nr. SA-4, sem þá giltu, segir um gildissvið vátryggingarinnar: *Vátryggt er gegn bótaskyldu, er fellur á vátryggingartaka sem byggingarstjóra, þegar þriðji maður verður fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verður til þess, að ekki hefur verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, enda hafi vátryggingartaki með undirritun sinni staðfest ábyrgð sína á hlutaðeigandi mannvirki fyrir byggingarfulltrúa og tjónið falli undir þá ábyrgð á lögum.*

Í 3. gr. tryggingarskilmálanna var mælt fyrir um vátryggingarfjárhæð en ákvæðið hljóðaði svo: *Ábyrgð félagsins vegna hvers einstaks tjónsatviks takmarkast við kr. 5.000.000,-[...]Fjárhæðir þessar breytast eftir vísitölu, sbr. 10. gr. vátryggingarskilmálanna.*

10. gr. skilmálanna var svohljóðandi:

Vátryggingarfjárhæðir skv. 3. gr. og eigin áhætta skv. 4. gr. miðast við byggingarvísitölu, grunnvísitala 229,8 stig. Skulu þær breytast 1. janúar ár hvert í hlutfalli við breytingar á þeirri vísitölu.

III.

1. Helstu málsástæður stefnenda

Stefnendur byggja á því að bótaskylda stefnda á grundvelli starfsábyrgðartryggingar byggingarstjórans sé óumdeild, enda hafi stefndi þegar fallist á bótaábyrgð gagnvart stefnendum og greitt þeim bætur. Enn fremur hafi hvorki verið ágreiningur um forsendur og niðurstöður matsgerðarinnar að því er varðar umfang og orsakir þeirra skemmda og galla sem séu á fasteigninni né um kostnaðaráætlun matsgerðarinnar. Stefnendur byggja á því að byggingarstjóri hafi með bótaskyldum hætti brugðist starfsskyldum sínum sem byggingarstjóri byggingarframkvæmda að Rauðavaði 19, sbr. 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og VI. og VII. kafla laga nr. 160/2010. Ábyrgð byggingarstjóra sé víðtæk og hann beri ábyrgð á þeim misfellum sem verði í framkvæmd verks af hálfu annarra, svo sem iðnmeistara sem fengnir voru til verksins, jafnvel þótt byggingarstjóri hafi ekki átt beina aðkomu að framkvæmdunum. Hann beri jafnframt ábyrgð á óbeinu tjóni svo sem leigukostnaði sem skapist á meðan hið gallaða húsnæði sé óíbúðarhæft.

Um starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra gildi vátryggingarskilmálar nr. SA-4. Í 4. gr. skilmálanna sé mælt fyrir um vátryggingarfjárhæðir. Byggja stefnendur á því að útreikningur vátryggingarfjárhæðar skuli miðast við það tímamark þegar tjónstilvik eigi sér stað, en leggja verði til grundvallar að tjónstilvikið í skilningi vátryggingarskilmálanna sé hið sama og vátryggingaratburður í skilningi f-liðar 1. mgr. 2. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 er sé skilgreint sem *atvik samkvæmt vátryggingarsamningi sem veldur því að til greiðslu bóta getur komið*. Af dómaframkvæmd megi ráða að við mat á því hvenær vátryggingaratburður (tjónstilvik) eigi sér stað, skipti höfuðmáli hvenær

saknæmri vanrækslu byggingarstjórans hafi lokið. Saknæm vanræksla byggingarstjórans hafi haldið áfram eftir afhendingu íbúðanna að Rauðavaði 19 árið 2005 og allt fram til ársloka 2011. Vanrækslu byggingarstjórans geti ekki talist hafa lokið við afhendingu fyrstu íbúða árið 2005, líkt og stefndi haldi fram þar sem tilraunir byggingarstjórans til úrbóta hafi staðið yfir út árið 2011. Vanræksla byggingarstjórans sé því ein órofa heild frá árinu 2005 til nóvember–desember 2011, en þá hafi vanrækslu hans lokið. Samkvæmt 3. og 10. gr. váttryggingarskilmálanna verði því að miða útreikning váttryggingarfjárhæðar við byggingarvísitöluna 1. janúar 2011, en ekki 1. janúar 2005 líkt og stefndi haldi fram.

Fjárkröfu styðja stefnendur þannig:

Grunnváttryggingarfjárhæð miðað við byggingarvísitölu 229,8 stig:
5.000.000 króna.

Byggingarvísitala 1. janúar 2011: 505,1 stig.

Váttryggingarfjárhæð hinn 1. janúar 2011: 10.989.991 krónur.

Þegar greitt af hálfu stefnda á grundvelli váttryggingarinnar hinn 21. júní 2013 6.629.678 krónur.

Stefnendur byggja á því að þeir hafi kynnt stefnda fjárkröfu sína og niðurstöður matsgerðar með kröfubréfi, dags. 7. maí 2013. Upphaf dráttarvaxta beri samkvæmt því að miða við 7. júní 2013, skv. 6. mgr. 50. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004, sbr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og vertryggingu. Stefndi hafi fallist á bótaábyrgð félagsins og hafi greitt bætur að fjárhæð 6.629.678 krónur og beri að draga þá innborgun frá kröfu stefnenda.

Varakrafa stefnenda byggir á því að saknæmri háttsemi byggingarstjóra hafi fyrst lokið við lokaúttekt hinn 9. ágúst 2010 og beri samkvæmt því, við útreikning váttryggingarfjárhæðar, að miða við byggingarvísitöluna 1. janúar 2010. Til stuðnings varakröfu vísa stefnendur til sömu málsástæðna og aðalkrafa byggist á. Lög geri ráð fyrir að byggingarframkvæmdum teljist ekki lokið fyrr en lokaúttekt hafi farið fram og hljóti ábyrgð byggingarstjórans að ná fram til þess tíma. Beri samkvæmt því að miða útreikning váttryggingarfjárhæðar við byggingarvísitöluna 1. janúar 2010 en þá hafi hún verið 501,1 stig. Váttryggingarfjárhæðin hafi hinn 1. janúar 2010 því verið 10.902.959 krónur.

2. Helstu málsástæður stefnda

Stefndi tekur fram að váttryggingarfjárhæðin samkvæmt starfsábyrgðartryggingunni sé 6.035.683 krónur. Deilt sé um hvernig framreikna beri þá fjárhæð. Byggingarfélagið sem stóð að byggingu fasteignarinnar að Rauðavaði 19, hafi afhent fyrstu íbúðir í húsinu síðla árs 2005 og lokið því á fyrri hluta árs 2006. Krafa um skaðabætur vegna ágalla, sem stefndi hafi tekið ábyrgð á með váttryggingarsamningum hafi því verið orðin til strax á árinu 2005 þegar framkvæmdum sem valda leka í húsinu hafi lokið. Ekkert liggi fyrir um saknæma

vanrækslu byggingarstjóra eftir það tímabil. Miða verði greiðsluskyldu stefnda við fjárhæð váttryggingarinnar, sem þá hafi verið í gildi samkvæmt skilmálum um hana, enda hafi þar ekki verið kveðið á um annað tímamark til útreiknings á fjárhæðinni. Þær bætur hafi stefndi þegar greitt.

Fyrir liggi að byggingarstjórinn hafi brugðist við kvörtunum stefnenda og freistað þess að bæta úr þeim ágöllum sem hafi verið á fasteigninni. Það hafi hann fyrst og fremst gert sem fulltrúi verktaka fremur en byggingarstjóri enda sé það ekki hlutverk byggingarstjóra að standa fyrir verkum sem slíkum. Hann hafi enga úrbótaskyldu. Hlutverk hans sé að koma í veg fyrir að fasteignir séu haldnar göllum með eftirliti með framkvæmdum, þar með talið ábendingum til verktaka að bæta úr ef út af hefur brugðið. Það sé því ranglega á því byggt af hálfu stefnenda að saknæm vanræksla byggingarstjóra geti á einhvern hátt teygt sig yfir tímabil þar sem byggingarverktaki freisti þess að bæta úr fyrirbyggjandi göllum.

Tilraunir byggingarstjórans hafi staðið fram á árið 2010. Þær hafi verið til bóta, en ekki fullnægjandi samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, enda bætur greiddar af hálfu stefnda vegna metinna ágalla. Tilraunir byggingarstjóra til úrbóta breyti því hins vegar ekki að tjónið sé að rekja til missmíði á húsinu í öndverðu. Þá hafi hið bótaskylda atvik átt sér stað, sem leiddi til greiðslu bóta úr hendi stefnda sem byggingarstjóra enda ágallarnir þeirrar gerðar sem byggingarstjóra sé ætlað að stemma stigu við. Úrbótatilraunir verktaka færi tjónstilvik ekki til í tíma, tjónsatburðurinn í skilningi tryggingarskilmála hafi átt sér stað við byggingu hússins í síðasta lagi árið 2005. Þá áréttar stefndi að málsatvik hafi átt sér stað áður en lög nr. 160/2010 um mannvirki tóku gildi þann 1. janúar 2011. Úrlausnarefnið lúti því alfarið ákvæðum áðurgildandi skipulags- og byggingarlaga.

Um varakröfu stefnanda tekur stefndi fram að eigi að ljá máls á síðara tímamarki þá sé ekki til annars að líta en ársins 2006 sem jafnframt sé lokabyggingarár fasteignarinnar. Framreikna beri bótakröfu miðað við vísitölu það ár sem hafi verið 316,7 og váttryggingarfjárhæð samkvæmt því 6.890.774 krónur. Að frádreginni innborgun stefnda til stefnenda að fjárhæð 6.629.678 krónur nemi fjárhæðin 261.096 krónur að viðbættum vöxtum.

IV.

Í máli þessu er deilt um það við hvaða dagsetningu skuli miða útreikning váttryggingarfjárhæðar samkvæmt skilmálum starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra hjá stefnda vegna galla á fjölbýlishúsinu að Rauðavaði 19, Reykjavík, þ.e.a.s hvort miða beri bótafjárhæðir við vísitölur ársins 2011, eða ársins 2005, eins og stefndi miðaði útborgun sína við. Telja stefnendur að miða eigi við það tímamark þegar viðgerðum verktaka og byggingarstjóra á fasteigninni lauk, þ.e. á árinu 2011, en til vara við það tímamark þegar lokaúttekt fór fram á árinu 2010. Stefndi telur að miða beri útreikninginn við það tímamark þegar hið eiginlega tjónsatvik átti sér stað, þ.e. á árinu 2005.

Atvik málsins eru í aðalatriðum óumdeild. Þannig er óumdeilt að gallar á fasteigninni hafi orðið til við byggingu fasteignarinnar á árinu 2005. Einnig er óumdeilt að verktaki og byggingarstjóri fasteignarinnar, Gísli Guðmundsson, sé

bótaskyldur vegna þeirra og hafi frá árinu 2006 til nóvembermánaðar 2011, leitast við að lagfæra galla sem fram komu á fasteigninni fljótlega eftir byggingu þess. Lokaúttekt á byggingarframkvæmdunum fór fram 9. ágúst 2010 án athugasemda samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa Reykjavíkur. Í gögnum málsins kemur fram að byggingarstjórinn hélt áfram úrbótum við íbúðirnar að beiðni íbúðareigenda til ársloka 2011.

Á því tímabili sem mál þetta tekur til giltu skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem enn er í gildi. Í 3. mgr. 51. gr. þágildandi laga nr. 73/1997, var mælt fyrir um að byggingarstjóri skyldi hafa „fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi í a.m.k. fimm ár frá lokum þeirrar framkvæmda sem hann stýrði“.

Í 1. mgr. 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, eru reglur um ábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Þar segir meðal annars að byggingarstjóri skuli hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans. Tryggingin skuli gilda í að minnsta kosti fimm ár frá lokum framkvæmdar, sem hann hefur stýrt, og miðist lok framkvæmdar við dagsetningu lokaúttektar. Um þessa tryggingu segir síðan í 2. mgr. 33. gr. að tryggingin skuli nema minnst 5 milljónum króna vegna hvers einstaks tjónsatviks, en heildarfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tólf mánaða tímabils skuli nema minnst 15 milljónum króna. Taka þessar fjárhæðir breytingum í samræmi við byggingarvísitölu 1. janúar hvert ár. Í 1. másl. 4. mgr. sömu greinar er mælt fyrir um lokaúttekt. Segir að byggingarstjóri geri byggingarfulltrúa viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta. Þá segir í 2. másl. að við lok framkvæmda skuli byggingarstjóri staðfesta að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Í 53. og 54. gr. gr. reglugerðarinnar, er mælt fyrir um lokaúttekt og útgáfu lokaúttektarvottorðs. Komi fram við lokaúttekt atriði sem þarfnist úrbóta skal byggingarfulltrúi setja byggingarstjóra og byggjanda tímafrest til að ljúka endurbótum. Að loknum tímafresti skoði sömu aðilar verkið að nýju og sé úrbótum lokið skal byggingarfulltrúi gefa út lokaúttektarvottorð. Slík vottorð má ekki gefa út nema gengið sé úr skugga um að fullnægt hafi verið öllum tilskildum ákvæðum um gerð og búnað sem krafist er fyrir íbúðarhúsnæði.

Krafa stefnenda á hendur stefnda um vátryggingarbætur er reist á því að byggingarstjórinn hafi vanrækt eftirlitsskyldur sínar á byggingartíma hússins og valdið stefnendum tjóni. Telja stefnendur að líta beri á vanrækslu byggingarstjórans sem eina órofa heild sem eitt tjónstilvik frá árinu 2005 til 2011, en stefndi telur, eins og áður segir, að miða beri útreikninginn við það tímamark þegar hið eiginlega tjónsatvik átti sér stað, þ.e. á árinu 2005.

Í f-lið 2. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga er hugtakið vátryggingaratburður skilgreint svo að það sé atvik sem samkvæmt vátryggingarsamningi veldur því að til greiðslu bóta af hálfu vátryggingarfélags geti komið. Af orðum ákvæðisins má ráða að útskýring á því, hvaða atvik það séu sem hafi slík áhrif, eigi að vera að finna í vátryggingarsamningi. Eins og áður er rakið segir m.a. í tryggingarskilmálunum að ábyrgð „félagsins vegna hvers einstaks tjónsatviks takmarkast við“ tiltekna fjárhæð.

Krafa stefnenda á hendur stefnda um vátryggingarbætur er reist á því að byggingarstjórinn hafi vanrækt eftirlitsskyldur sínar á byggingartíma hússins og

valdið honum þannig margþættu tjóni. Þegar lagt er mat á það hvort líta beri á vanrækslu byggingarstjórans sem eitt tjónsatvik eða eina órofa heild, verður að horfa til þess að áhætta sú, sem váttryggt er gegn, er gáleysi hans við að sinna þeim skyldum sem á honum hvíla við byggingu tilgreinds mannvirkis. Þar er því um að ræða einn váttryggingaratburð, þ.e. „einstakt tjónsatvik“ í skilningi greinar 3.1 í skilmálum ábyrgðartryggingarinnar.

Dómurinn telur, eins og atvikum málsins er hér háttað, að vanræksla byggingarstjóri hafi verið ein órofa heild frá árinu 2005 og allt þar til lokaúttekt á byggingarframkvæmdunum fór fram hinn 9. ágúst 2010 án athugasemda byggingarfulltrúa. Samkvæmt því beri að miða váttryggingarfjárhæð við byggingarvísitölu eins og hún var 1. janúar 2010, en ágreiningslaust er að sú fjárhæð var 10.902.959 krónur.

Með vísan til þess er að framan greinir er fallist á varakröfu stefnenda á hendur stefnda. Ber stefnda að greiða stefnendum sameiginlega 10.902.959 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, með síðari breytingum frá 7. júní 2013 til greiðsludags, að frádreginni innborgun, 6.629.678 krónum, hinn 21. júní 2013.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, ber stefnda Verði tryggingum ehf. að greiða stefnendum sameiginlega 700.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Af hálfu stefnenda flutti málið Gunnlaugur Úlfsson hdl.

Af hálfu stefnda flutti málið Magnús H. Magnússon hrl.

DÓMSORÐ:

Stefnda, Verði tryggingum ehf., ber að greiða stefnendum, Húsfélaginu Rauðavaði 19, Hjördísi Sigríði Albertsdóttur, Valdísi Beck, Eddu Maríu Baldvinsdóttur, Guðrúnu Jenný Jónsdóttur, Hildu ehf. og Óskari Páli Þorgilssyni sameiginlega 10.902.959 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 7. júní 2013 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 6.629.678 krónur hinn 21. júní 2013.

Stefnda ber að greiða stefnendum 700.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)

