

LÖGGARÐUR EHF.

Stofnað 1985

Brynjólfur Eyvindsson hdl., Guðni Á. Haraldsson hrl., Benedikt Sigurðsson hdl.

1603390

SKANNAÐ

Garðabær,
Garðatorgi 7,
210 Garðabæ.

**Efni: Vanhöld á lögbundnu eftirliti með byggingunni nr. 2 við Löngulínu, Garðabæ.
Krafa um skaðabætur.**

Mér hefur falið stjórn húsfélags fasteignarinnar nr. 2 við Löngulínu, Garðabæ, að skrifa yður.

I

Eins og fram kemur í matsgerð Freys Jóhannessonar, byggingartæknifræðings, sem ég hef sent yður, eru stórkostlegir gallar á fasteigninni nr. 2 við Löngulínu, Garðabæ. Fyrrum byggingaraðilar eru orðnir gjaldþrota og eigendur íbúða í fasteigninni standa nú uppi með tjón sem nemur um 200 milljónum króna. Sú staðreynd er ólíðandi.

Megin orsök tjónsins má rekja til þess að frágangur klæðningar hússins að utan er alls ófullnægjandi og í andstöðu við byggingarreglugerðir. Þannig er notuð brennanleg plasteinangrun í stað steinullar og þannig uppfyllir það múrkerfi sem notast var við ekki 148.gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Til þess að bæta úr gallanum þarf því að fjarlægja allt múrkerfið og setja nýtt sem uppfyllir framangreind ákvæði. Þá er ljóst að teikningar hönnuða gerðu ekki ráð fyrir loftun í lokuðum rýmum.

Við skoðun á þeim úttektum sem fram fóru þegar húsið var í byggingu er ljóst að opinberu eftirliti byggingarfulltrúa Garðabæjar var verulega ábótavant. Ljóst er að bæði lög um mannvirki og eins fyrirverandi og núverandi byggingarreglugerðir leggja mikla ábyrgð á sveitarfélög við eftirlit með byggingu mannvirkja. Til marks um það eru eftirfarandi ákvæði í byggingarreglugerð nr. 112/2012:

Eftirlit sveitarfélaga.

2.1.2. gr.

Hlutverk sveitarfélaga.

Sveitarstjórn ber ábyrgð á að stjórnýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki og reglugerðar þessarar. Byggingarfulltrúar hafa eftirlit með þeirri mannvirkjagerð sem nánar greinir í þessum hluta reglugerðarinnar. Um

stjórnvöld mannvirkjamála, hlutverk Mannvirkjastofnunar, byggingarnefnda og byggingarfulltrúa fer samkvæmt ákvæðum II. kafla laga um mannvirki og einstökum ákvæðum reglugerðar þessarar.

Hlutverk leyfisveitanda.

Leyfisveitandi hefur eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn og lög og reglugerðir sem um mannvirkjagerðina gilda.

Leyfisveitandi annast úttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og gefur út viðeigandi vottorð á grundvelli niðurstöðu skoðunarstofu eða eigin skoðunar. Hann hefur eftirlit með að úttektir sem skoðunarstofur annast fari fram og beitir þvingunarræðum í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar ef fyrirmælum um úrbætur er ekki sinnt eða vanrækt er að láta lögbundna úttekti fara fram.

2.9.2. gr.

Aðgerðir til að knýja fram úrbætur.

Sé ásigkomulagi, frágangi, umhverfi eða viðhaldi húss, annars mannvirkis eða lóðar ábótavant, af því stafar hættu eða það telst skaðlegt heilsu að mati byggingarfulltrúa eða Mannvirkjastofnunar, eða ekki er gengið frá því samkvæmt samþykktum uppdráttum, lögum, reglugerðum og byggingarlýsingu, skal gera eiganda eða umráðamanni þess aðvart og leggja fyrir hann að bæta úr því sem áfært er. Sama gildir ef vanrækt er að láta fara fram úttektir samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, ef notkun mannvirkis er breytt án samþykkis byggingarfulltrúa eða ef notkun mannvirkis brýtur í bága við skipulag.

Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúa er heimilt að beita dagsektum allt að 500.000 kr. til að knýja menn til þeirra verka sem þau skulu hlutast til um samkvæmt lögum um mannvirki eða reglugerðum sem settar eru samkvæmt þeim, eða láta af ólögmatu atferli. Dagsektir sem byggingarfulltrúi leggur á renna í sveitarsjóð en í ríkissjóð ef Mannvirkjastofnun leggur þær á.

Byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun geta látið vinna verk, sem þau hafa lagt fyrir að unnið skyldi, á kostnað þess sem vanrækt hefur að vinna verkið.

Dagsektir og kostnað skv. 2. og 3. mgr. má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélag eða eftir atvikum ríkið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir.

Mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.

4.3.4. gr.

- a. Lofiræsing.
- b. Á aðaluppdráttum skal gera grein fyrir lofiræsingu lokaðra rýma og byggingar í heild. Op i veggjum og hæðaskilum skulu koma fram á grunnmyndum.

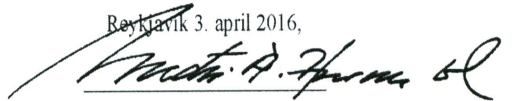
II

Íbúar og eigendur hússins nr. 2 við Löngulínu, Garðabæ, keyptu eignir sínar í þeirri trú að lögbundnu eftirliti hefði verið framfylgt og að húsið væri byggt í samræmi við samþykktar teikningar og hefðbundnar aðferðir. Nú hefur komið í ljós að svo er ekki. Sveitarfélögum eru settar slíkar skyldur sem að framan er rakið til þess að kaupendur húseigna geti treyst því að slíkar eignir uppfylli opinberar kröfur. Þannig búa að baki slíku neytendasjónarmiði. Þannig eiga kaupendur ekki að þurfa að láta rjúfa klæðningar á húsum þegar við kaup og sölu fasteigna heldur mega treysta því að eftirlitsaðilar, þar með talið byggingarfulltrúi, hafi farið eftir þeim skyldum sem á þá eru lagðar. Umbjóðendur mínir greiða allir fasteignagjöld til sveitarfélagsins og hafa gert í ára ráðir til þess að það aftur geti sinnt skyldum þeim sem á það eru lagðar.

Nú liggur hins vegar fyrir að frágangur ytri klæðningar á 48 íbúa fjölbýlishúsi er í andstöðu við brunavarnarreglur og í andstöðu við kröfur skv. byggingarreglugerðum. Ef byggingarfulltrúi hefði krafist úttekta á þessum þáttum þá hefðu þessi atriði komið í ljós og þá hefðu íbúðir í þessari húsbyggingu aldrei verið seldar almenningi með þeim göllum sem nú hafa komið í ljós.

Ljóst er að trygging byggingarstjóra bætir einungis tjón umbjóðenda minna að litlu leyti. Þau hafa því falið mér að óska eftir viðræðum um bætur þeim til handa þar sem höfð er hlöðsjón af þeirri matsgerð dómkvadds matsmanns sem fyrir liggur í máli þessu. Verði ekki komið til móts við þau í máli þessu munu þau láta reyna á rétt sinn í sérstöku dómsmáli.

Reykjavík 3. apríl 2016,



Guðni Á. Haraldsson, hrl.