

Er byggingastjóratryggingin byggð á misskilningi?

Lög um mannvirki tóku gildi í byrjun árs 2011 og ný byggingarreglugerð, sem byggist á lögnum, tók gildi ári síðar.

Þar er hlutverk byggingarstjóra skilgreint með mjög breyttum hætti frá fyrri lögum og reglugerð þar sem í gr 4.7.1 nýrrar byggingarreglugerðar stendur;

„Byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og starfar í umboði hans samkvæmt skriflegum ráðningar- eða verksamningi við eiganda. Byggingarstjóri skal gæta réttmætra hagsmuna eiganda gagnvart byggingaryfirvöldum, hönnuðum, iðnmeisturum og öðrum sem að mannvirkjagerðinni koma“ og í gr. 2.7.1 sömu reglugerðar stendur; „Byggingarstjóri mannvirkis framkvæmir innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram.“

Af þessum skilgreiningum má ráða að byggingarstjóri er ætlað að vera faglegur eftirlitsaðili fyrir hönd eiganda enn ekki stjórnandi enda er hvorki að finna neitt ákvæði í lögnum né reglugerðinni um mannaforráð byggingarstjóra. Tekið er sérstaklega fram að hann beri hvorki faglega ábyrgð iðnmeistara né fjárhagslega ábyrgð verktakans, samanber gr. 4.7.7 í byggingareglugerð þar sem stendur;

„Byggingarstjóri ber ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi.“

Hvað er verið að tryggja?

Byggingarstjóratryggingar hafa hækkað umtalsvert á síðustu misserum en þess sjást ekki merki að tryggingarfélagin hafi tekið tillit til nýrrar skilgreiningar á hlutverki byggingarstjóra í nýjum lögum um mannvirki þegar þær tryggingar eru verðlagðar.

Furðu gegnir að byggingarstjóri, sem samkvæmt lögum hefur ekkert stjórnunarlegt vald varðandi efndir verksamninga, skuli með lögum krafinn um tryggingar en verktakinn, sem hefur skuldbundið sig til að afhenda tiltekið mannvirki gegn greiðslu, er hafinn yfir slíkt.

Einnig vaknar sú spurning hvers vegna byggingarstjóra ber að kaupa tryggingu umfram aðra sem sinna eftirliti með mannvirkjagerð og hvað sé verið að tryggja?

Er hægt að tryggja sjálfan sig fyrir sjálfum sér?

Eigandi mannvirkis getur jafnframt verið byggingarstjóri ef hann uppfyllir kröfur laganna sem slíkur. Þetta ætti að vera algengt fyrirkomulag þegar iðnmeistarar byggja til að selja. Þá er spurningin þessi: Getur eigandi mannvirkis, sem jafnframt er byggingarstjóri, sótt í byggingarstjóratrygginguna í nafni eigandans ef honum sem byggingarstjóra hefur yfirsétt að fylgjast með að byggt sé samkvæmt lögum, reglum og hönnunargögnum.

Sveitarfélög og opinberar innkaupastofnanir sem ráða yfir starfsmönnum með byggingarstjóraréttindi geta verið byggingarstjórar yfir eigin verkum, samanber gr. 4.7.6 í byggingarreglugerð þar sem segir;

„Fyrirtæki og stofnanir geta í eigin nafni borið ábyrgð sem byggingarstjórar við mannvirkjagerð enda starfi þar maður við byggingarstjórn sem hefur starfsleyfi til að annast umsjón með þeirri gerð mannvirkis í samræmi við ákvæði 4. hluta þessarar reglugerðar. Starfsleyfishafi skal þá annast þau störf við mannvirkjagerðina sem byggingarstjóra er ætlað skv. reglugerð þessari.“

Geta fyrirtæki og stofnanir sem eigendur og byggingarstjórar á tilteknu verki sótt í tryggingu byggingarstjóra ef þeirra eigin starfsmanni hefur yfirsétt að fylgjast með að byggt hafi verið samkvæmt lögum, reglum og hönnunargögnum?

Það væri fróðlegt að fá álit Neytendastofu og Umboðsmanns neytenda á því hvort með því að krefjast tryggingar í lögum, sem litlar líkur eru á að hægt verði að ganga að ef illa fer, sé verið að blekkja neytendur með fölsku öryggi og hækka byggingarkostnað að óþörfu.