

Kristín Björk Birgisdóttir

**Mörk skaðabótaábyrgðar
fasteignareigenda og verktaka sem
vinna við fasteign**

BA-ritgerð í lögfræði



HÁSKÓLI ÍSLANDS

Umsjónarkennari: Tómas Hrafn Sveinsson hrl.

Lagadeild Háskóla Íslands

Júní 2014

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	2
2 Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda	3
2.1 Athafnaleysi	3
3 Bótagrundvöllur	4
3.1 Sakarreglan	4
3.2 Sakarmatið	5
3.3 Hlutlæg ábyrgð	6
4 Fasteignir, eigendur fasteigna og skyldur þeirra	7
4.1 Fasteignareigendur	7
4.2 Fasteignahugtakið	8
4.3 Lögbundnar skyldur fasteignareigenda og aðrar skyldur.	8
5 Verktakar og reglan um vinnuveitendaábyrgð	9
5.1 Verktakar	9
5.2 Vinnuveitandaábyrgð	10
5.2.1 Ráðninga- eða verksamningur	10
5.2.2 Helstu aðriði sem aðgreina ráðningarsamninga og verksamninga	10
5.3 Dómaframkvæmd	12
6 Danskur réttur	16
7 Samanburður á íslenskum og dönskum rétti	18
8 Niðurstöður	19
Heimildaskrá	21
Dómaskrá	22

1 Inngangur

Í þessari ritgerð verður fjallað um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda, vegna tjóns sem hlýst af eiginleikum fasteignar. Þá verður tekin til sérstakrar umfjöllunar sú staða þegar verktaki vinnur við þann þátt fasteignar sem tjón hlýst af. Hvaða áhrif það hefur á skaðabótaábyrgð fasteignareigandans en einnig hver ábyrgð verktakans sé. Reynt verður að svara því hvort ábyrgð verktakans á eigin skaðverkum getur flust yfir á fasteignareiganda og þannig vikið frá meginreglunni um að verktaki beri ábyrgð á eigin skaðverkum. Einnig verður því svarað, við hvaða aðstæður slíkur ábyrgðarflutningur getur átt sér stað. Efnið er afmarkað við það þegar líkams- eða munatjón hlýst af eiginleikum fasteignar. Fjallað verður um tjón utan sammings.

Í öðrum kafla verður fjallað almennt um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda og helstu einkenni réttarsviðsins.

Í þriðja kafla er fjallað um bótagrundvöllinn, sakarregluna, en um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda fer almennt eftir sakarreglunni. Þá er sakarmatið einnig tekið til athugunar, en sakarreglunni er beitt með misströngu sakarmati eftir aðstæðum. Þá verður minnst á helstu tilbrigði við beitingu sakarreglunnar í dómaframkvæmd. Einnig verður minnst á hlutlæga bótaábyrgð og tekin dæmi, þar sem reglan hefur verið lögfest.

Í fjórða kafla verður fjallað um fasteignareigandann. Ekki eingöngu fasteignareigandinn getur orðið ábyrgur vegna tjóns af völdum fasteignar heldur líka umráðamenn hennar. Svarað verður hverjir teljast umráðamenn fasteignar. Þá verður fasteignarhugtakið einnig tekið til athugunar með áherslu á almenna skilgreiningu hugtaksins. Því næst verður fjallað um skyldur fasteignareiganda en þær eru að meginstefnu ólögfestar.

Í fimmta kafla verður fjallað um verktaka. Þá verður hugtakið verktaki skilgreint og fjallað um helstu skyldur verktaka og meginregluna um að verktaki beri ábyrgð á eigin skaðverkum. Einnig verður til samanburðar fjallað um vinnuveitendaábyrgð en sú regla gildir almennt að vinnuveitandi ber ábyrgð á skaðverkum starfsmanna sinna. Þá verða helstu einkenni verksamninga og ráðningarsamninga útlistuð, til að greina samningstegundirnar að. Dómaframkvæmd verður einnig skoðuð.

Í sjötta kafla er dansku réttur um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda tekinn til umfjöllunar. Þrátt fyrir að íslenskar skaðabótareglur líkist þeim dönsku, eru reglur um skaðabótaábyrgð eigenda fasteigna um margt ólíkar. Þannig er mikið meira um lögfestar skyldur fasteignareiganda í dönskum rétti. Hafa reglur um hlutlæga ábyrgð verið lögfestar þar í ríkum mæli. Auk þess virðist danskur réttur greina á milli lögbundinna og ólögbundinna skyldna fasteignareigenda. Tilhneigingar gætir til að gera fasteignareiganda bótaskyldan

vegna skaðverka verktaka, ef verktakinn var að framkvæma verk sem lögbundin skylda hvílir á fasteignareiganda að vinna.

Í sjöunda kafla er danskur og íslensku réttur borinn saman.

Í áttunda kafla er efni ritgerðarinnar og niðurstöður teknar saman.

2 Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda

Skaðabótaábyrgð fasteignareiganda er almennt fólgin í því, að eigandi eða umráðamaður verður bótaábyrgur „vegna munatjóns og líkamstjóns, sem rekja má til fasteignarinnar, búnaðar hennar eða eiginleika, eða þess að viðhaldi hennar eða umhirðu hefur ekki verið sinnt.“¹ Á fasteignareiganda hvílir sú skylda, að sjá til þess að tjón hljótist ekki af eign hans. Er hann því skyldugur til athafna, í þeim tilvikum sem þær eru nauðsynlegar til að forða tjóni. Skiptir í þessum efnum ekki máli hvort tjónið sé gagnvart þeim sem eiga erindi um fasteignina eða gagnvart þeim sem þurfa eingöngu að ganga fram hjá henni á leið sinni.² Af orðalaginu má ráða að sinnuleysi er skilyrði og gildir sakarreglan því almennt en ekki rýmkaðar bótareglur. Yfirleitt er það talið hentugri regla að fasteignareigandi beri tjón tjónþola, frekar en tjónþolinn sjálfur.³ Meiri kröfur eru gerðar til athafna af hálfu fasteignareiganda nú en tíðkaðist áður fyrr, dómaframkvæmd styður þá fullyrðingu.⁴

2.1 Athafnaleysi

Sjaldgæft er að skaðabótaskylda stofnist vegna athafnaleysis eingöngu en engin almenn athafnaskylda hvílir á fólki. Hafa fræðimenn jafnvel gengið svo langt að telja, að skaðabótaábyrgð geti ekki stofnast, vegna athafnaleysis eingöngu. Í stað þess að staldra við skoðanir einstaka fræðimanna, hefur grundvallarþýðingu að greina hvað felst í hugtakinu athafnaleysi í skaðabótarétti. Eðli sínu samkvæmt felst í athafnaleysi að framkvæma ekki ákveðna háttsemi. Það er hins vegar eingöngu þegar athöfn hefði komið í veg fyrir tjón, eða að minnsta kosti minnkað það, sem athafnaleysi getur talist bótaskyld. Til nánari afmörkunar á hugtakinu, greinir Viðar Már Matthíasson það í bók sinni *Skaðabótaréttur* í eiginlegt og óeiginlegt athafnaleysi. Þar skilgreinir hann eiginlegt athafnaleysi með eftirfarandi hætti:

„...til athafnaleysis verður aðeins talið svonefnt eiginlegt athafnaleysi, þ.e. tilvik þar sem sá, er til álita kemur að verði skaðabótaskyldur, hefur ekki áður tengsl við þá atburðarrás, sem

¹ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 481.

² Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 481.

³ Hörður Einarsson: „Féðabótaábyrgð Fasteignareiganda á búnaði hennar“, bls. 369.

⁴ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 481.

síðar leiðir til tjóns, og tilvik þar sem ekki hvílir á honum lögbundin athafnaskylda, athafnaskylda samkvæmt yfirvaldaboði eða samkvæmt samningi.“⁵

Á fasteignareiganda hvílir lögbundin skylda til athafna og yrði athafnaleysi hans því ávallt talið óeiginlegt athafnaleysi. Fasteignareigandi hefur auk þess þau tengsl við fasteign að hann er skyldur til athafna, til að koma í veg fyrir tjón. Tengsl við hagsmuni er eitt þeirra atriða sem styður tilvist athafnaskyldu á mönnum. Dæmi um slíka athafnaskyldu er skylda verslunareiganda til að salta gangstétt við verslun sína í hálfu.⁶

3 Bótagrundvöllur

Þegar rætt er um bótagrundvöll er átt við þá reglu sem bótaábyrgð grundvallast á hverju sinni. Reglur um bótagrundvöll eru almennt taldar vera fjórar, það er sakarreglan, reglan um vinnuveitandaábyrgð, sakarlíkindareglan og reglan um hlutlæga ábyrgð.⁷

3.1 Sakarreglan

Sakarreglan er meginreglan um bótagrundvöllinn í íslenskum rétti bæði í þeim skilningi að hún er algengasta reglan, auk þess sem hún er talin gilda um ólögfest tilvik, það er hún gildir almennt nema lög mæli á annan veg. Reglan er almennt ólögfest, þrátt fyrir að ýmiss lagaákvæði gangi út frá tilvist hennar.

Almenn skilgreining sakarreglunnar er á þá leið:

Maður ber skaðabótaábyrgð á tjóni, sem hann veldur með sagnæmum og ólögmætum hætti, enda sé tjónið sennilega afleiðing af hegðun hans og raskar hagsmunum, sem verndaðir eru með skaðabótareglum. Það er og skilyrði, að sérstakar huglægar afsökunarástæður eigi ekki við um tjónvald, svo sem æska eða skortur á andlegri heilbrigði.⁸

Öll skilyrði sakarreglunnar þurfa að vera til staðar svo bótaábyrgð stofnist. Sök er megininntak sakarreglunnar, en til þess að háttsemi sé sagnæm, þarf tjóni að vera valdið af ásetningi eða gáleysi.⁹ Beiting sakarreglunnar gengur út frá því að finna ákveðinn mælikvarða sem hegðun tjónvalds er miðuð við. Mælikvarðinn getur til að mynda verið sett lög eða svokallaður bonus pater familias mælikvarði. Hann gengur út frá því hvernig skynsamur

⁵ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 110-111.

⁶ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 112-113.

⁷ Lögfræðiorðabók með skýringum, bls. 62. Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 137.

⁸ Arnljótur Björnsson: *Skaðabótaréttur*, bls. 58.

⁹ Arnljótur Björnsson: *Skaðabótaréttur*, bls. 58.

maður myndi hegða sér í viðkomandi aðstöðu og hvernig háttsemi tjónvalds vék frá þeirri hegðun.¹⁰

Um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda fer almennt eftir sakarreglunni, það er bótagrundvöllurinn byggir á henni. Þó ber að taka því með þeim fyrirvara að lög geta mælt á annan veg. Þannig er til að mynda mælt fyrir um það í 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 að eigandi séreignar sé ábyrgur gagnvart öðrum eigendum og afnotahöfum vegna bilunar á búnaði séreignar og lögnum, en ábyrgðina ber eigandi þótt honum verði ekki um kennt. Hér er sök greinilega ekki skilyrði bótaábyrgðar og er því um svokallaða hlutlæga ábyrgð að ræða. Reglan er undantekning frá þeirri meginreglu að sök sé almennt skilyrði bótaábyrgðar.

3.2 Sakarmatið

Þegar matið er hvort tiltekin háttsemi sé saknæm og leiði því til bótaábyrgðar er oft stuðst við sett lög. Feli háttsemi í sér brot á skráðum reglum má yfirleitt ganga út frá því að háttsemin sé saknæm. Staðan er hins vegar oft sú að engar skráðar reglur taka beinlínis á tilvikinu. Er það þá í höndum dómara að meta hvort háttsemi sé saknæm og hafa þeir ekki við annað að miða en almennar hátternisreglur. Við matið er dómurum þó ekki gefnar frjálssar hendur, heldur eru ákveðnir þættir notaðir til viðmiðunar, við mat á saknæmi. Ávallt er þó um heildstætt mat að ræða. Þeir þættir sem horft er til eru til að mynda:

- Hversu líklegt var að tjón leiddi af háttsemi.
- Var líklegt að miklu tjóni yrði valdið.
- Gat tjónvaldur auðveldlega séð að tjón gæti stafað af háttsemi hans.
- Hvernig hægt var að fyrirbyggja tjón.¹¹

Dómstólar forðast að beita rýmkuðum bótareglum, þess í stað er inntak sakarreglunnar rýmkað og henni beitt með misströngu sakarmati. Í dómum þar sem reynt hefur á skaðabótaábyrgð fasteignareigenda er sakarreglunni beitt með mjög misströngu sakarmati.

Almennt hefur sakarmatið verið strangt, og rík athafnaskylda hvílt á þeim sem reka verslunar- eða þjónustustarfsemi. Til að mynda verslanir og vínveitingahús, sem laða almenning að með auglýsingum og gylliboðum. Þó nokkrir dómar hafa fallið þar sem reynt hefur á þessa ríku athafnaskyldu. Má þar nefna *Hrd. 1996, bls. 1002*, þar sem bótaábyrgð var

¹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 149.

¹¹ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 192-193.

felld á verslun, B, vegna tjóns konu sem rann í hálfu fyrir utan verslunina. Hálfan hafði myndast nokkru áður og hægt hefði verið að fyrirbyggja slysið með því að grípa til viðeigandi ráðstafana til að eyða henni. Það höfðu starfsmenn verslunarinnar hins vegar ekki gert og var verslunin samkvæmt því bótaskyld.

Þegar tjón hefur orðið við íbúðarhúsnæði, virðist hins vegar mikið þurfa að koma til, svo bótaábyrgð falli á fasteignareiganda. Ekki hefur oft reynt á ábyrgð eigenda eða umráðamanna íbúðarhúsnæðis fyrir dómstólum, en af þeim fáu dómum sem hafa fallið má ráða að ekki eru gerðar miklar kröfur til athafna.

Sakarmatið er einnig vægt þegar tjón verður við opinberar byggingar. Hefur það verið gagnrýnt þar sem almenningur þarf að leita þangað, til að fá ýmiss konar þjónustu frá hinu opinbera. Af dómaframkvæmd má hins vegar ráða að það gæti verið að breytast. Í *Hrd. 1986, bls. 1601* voru atvik með þeim hætti að nemandi slasaðist er hann féll á hálkubletti við inngang skóla. Húsvörður skólans hafði ekki sinnt þeirri skyldu sinna að salta við innganginn, auk þess sem lýsing var slæm. Þrátt fyrir þetta þóttu ekki vera skilyrði til að fella bótaábyrgð á íslenska ríkið. Í nýlegri dómi, *Hrd. 2005, bls. 4418 (251/2005)* voru atvik mjög svipuð og í *Hrd. 1986, bls. 1601*. Nemandi slasaðist er hann féll á svelli við skóla. Hálfka hafði tilhneigingu til að myndast á staðnum, en þrátt fyrir það höfðu starfsmenn skólans ekki saltað í umrætt sinn. Var bótaábyrgð felld á íslenska ríkið vegna tjóns nemandans.

Af þessu má ráða að sakarmat fasteignareiganda er breytilegt og þarf að skoða hverju sinni með tilliti til allra aðstæðna.¹²

3.3 Hlutlæg ábyrgð

Í reglunni um hlutlæga ábyrgð felst að bótaábyrgð stofnast án þess að nokkur hafi viðhaft saknæma háttsemi. Hún er því ólík sakarreglunni að því leiti að sök er ekki skilyrði. Reglan er undantekningarregla því sakarreglan gildir almennt nema rök hnígi í aðra átt. Hlutlægrri ábyrgð er aðallega beitt á grundvelli lagaákvæða, sem mæla sérstaklega fyrir um notkun hennar. Slík ákvæði eru ekki mörg í íslenskum lögum en fer þó fjölgandi. Má þar til að mynda nefna 1. mgr. 88. gr. umferðarlaga nr. 50/1987 um tjón vegna notkunar skráningarskylds, vélknúins, ökutækis. Dómstólar hafa forðast að beita hlutlægrri ábyrgð án þess að fyrir henni sé fullnægjandi lagastoð, hafa þeir frekar beitt sakarreglunni og rýmkað inntak hennar. Með auknu vægi váttrygginga, ýmiss konar, má ætla að vægi reglna um hlutlæga ábyrgð fari vaxandi.¹³

¹² Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 493-500.

¹³ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 221-227.

Bótaskylda getur stofnast án saknæmrar háttsemi fasteignareiganda, en verður að telja að hér sé um frávík að ræða frá þeirri meginreglu að ábyrgð stofnist ekki án sakar. *Hrd. 1968, bls. 117* virðist vera ein slík undantekning:

Atvik voru með þeim hætti að eigandi prentsmiðju fékk verktaka til þess að byggja húsið. Í óveðri losnaði þakplata af húsinu og olli tjóni á nærliggjandi bifreið. Sannað þótti að frágangur þaksins væri ekki í samræmi við gildandi byggingarreglugerð á þeim tíma er það var byggt. Bótaábyrgð var felld á prentsmiðjuna og hún látin bera ábyrgð á tjóni bifreiðareigandans þrátt fyrir að hafa ráðið sjálfstæðan verktaka til að vinna verkið.

Hér er bótaábyrgð felld á fasteignareigandann þrátt fyrir að ekkert sé athugavert við háttsemi hans. Prentsmiðjan ber ábyrgð á saknæmri háttsemi verktakans sem hún réði til verksins. Einar Hugi Bjarnason telur í mastersritgerð sinni, *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, að þetta sé að vissu leyti hlutlæg ábyrgð.¹⁴ Viðar Már Matthíasson telur dóminn benda til þess að menn geti ekki firrt sig lagalegri ábyrgð sinni, sem fasteignareigandi með því að fá aðra til að framkvæma lagalega skyldu sína.¹⁵ Hörður Einarsson túlkar dóminn einnig með svipuðum hætti og Viðar Már. Hann telur regluna um ábyrgð vinnuveitanda á skaðverkum starfsmanna sinna rýmkaða, þannig að hún nái líka til ábyrgðar á störfum verktaka. Telur hann þetta gert til samræmis við danskan rétt þar sem húseigendur eru ábyrgir fyrir störfum sjálfstæðra verktaka, ef um er að ræða verk sem fasteignareiganda er skylt að framkvæma að lögum til að varna tjóni af fasteign sinni.¹⁶

4 Fasteignir, eigendur fasteigna og skyldur þeirra

4.1 Fasteignareigendur

Með hugtakinu eigandi, er í umfjöllun um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda yfirleytt vísað til þess aðila, sem á beinan eignarrétt að fasteign. Með hugtakinu beinn eignarréttur er átt við „einkarétt ákveðins aðila, einstaklings eða lögaðila, til að ráða yfir hlut, í þeim mæli sem lög eða stofnun óbeinna eignarréttinda yfir honum takmarka eigi þann rétt“.¹⁷ Hins vegar getur eignarréttur að fasteign einnig byggst á óbeinum eignarrétti, til dæmis leigusamningi. Í óbeinum eignarrétti felast eignarréttindi sem eru takmarkaðri en hin beinu eignarréttindi, til að mynda takmörkuð not eða umráð eignar. Umráðamenn fasteigna byggja oft rétt sinn að fasteign á slíkum óbeinum eignarrétti. Réttur þeirra getur því til að mynda falist í leigusamningi, og geta umráðamenn því orðið bótaskyldir á grundvelli reglna um

¹⁴ Einar Hugi Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, bls. 89-94.

¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 295.

¹⁶ Hörður Einarsson: „Féabótaábyrgð Fasteignareiganda á búnaði hennar“, bls. 373.

¹⁷ Lögfræðiorðabók með skýringum, bls. 53.

skaðabótaábyrgð fasteignareigenda.¹⁸ Ekki eingöngu fasteignareigendur geta því orðið bótaskyldir heldur einnig umráðamenn fasteigna.¹⁹

4.2 Fasteignahugtakið

Þegar fjallað er um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda er nauðsynlegt að fjalla lítillega um hugtakið fasteign. Hið lagalega hugtak fasteign fellur ekki endilega saman við notkun orðsins í almennri málvenju. Þá kann hugtakið einnig að vera skýrt á ólíkan hátt eftir hinum ýmsu lagabálkum og þeim markmiðum sem þeim er ætlað að mæta. Hin almenna skýring á hugtakinu fasteign hljóðar svo „...[fasteign er] afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum, sem varanlega eru við landið skeytt.“²⁰ Svona er fasteign til að mynda skilgreind í 1. mgr. 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 er hins vegar litið svo á að hver eignarhluti teljist sérstök fasteign, að því gefnu að hann fullnægi reglum um skráningu, er hér um sértæka skýringu að ræða.²¹

4.3 Lögbundnar skyldur fasteignareigenda og aðrar skyldur.

Ekki er mörgum lögum til að dreifa um skyldur fasteignareigenda. Helst má nefna þrjá lagabálka sem hafa að geyma ákvæði um skyldur þeirra vegna ákveðinna fasteignategunda: 51. og 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, 3. mgr. 74. gr. og 136. gr. vatnalaga nr. 15/1923 og 70. gr. laga um lax- og silungsveiði nr. 76/1970. Viðfangsefni laganna er frekað afmarkað.²² Auk reglna sem taka beinlínis á skaðabótaábyrgð fasteignareigenda eru auk þess í gildi ýmiss lög og reglur sem fjalla um ástand fasteigna og kröfur til eiginleika þeirra. Hvílir sú skylda á fasteignareigendum að gæta þess að ákvæði þessarar reglna séu uppfyllt. Má þar til að mynda nefna gildandi byggingarreglugerðir á þeim tíma sem hús eru byggð. Brjótí fasteignareigandi ákvæði laga eða reglugerða, er alla jafna litið svo á að háttsemi hans sé sagnæm. Aðstaðan er hins vegar oft sú að engar settar reglur taka beinlínis á álitaefninu, en kemur það ekki að sök því almennt fer um skyldur fasteignareigenda eftir ólögfestum reglum. Þannig er viðurkennt að á fasteignareiganda hvíli rík aðgæzluskylda með fasteign sinni. Þetta orðar Viðar Már Matthíasson svo í bók sinni *Skaðabótaréttur*: „...almennt er viðurkennt, að á fasteignareiganda hvíli rík aðgæzluskylda til þess að rækja viðhald og umhirðu með

¹⁸ Lögfræðiorðabók með skýringum, bls. 53, 92 og 312.

¹⁹ Einar Hugí Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, 89-94.

²⁰ Gaukur Jörundsson: *Eignarréttur I*, bls. 30.

²¹ Ársskýrsla 2003, bls. 22-24. Gaukur Jörundsson: *Eignarréttur I*, bls. 30-32.

²² Einar Hugí Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, 89-94.

fasteigninni til að koma í veg fyrir, að þeir, sem eiga erindi í fasteignina, og jafnvel þeir, sem eiga leið hjá, verði ekki fyrir tjóni.²³

5 Verktakar og reglan um vinnuveitendaábyrgð

5.1 Verktakar

Verktaki er „Sá sem tekur að sér, gegn endurgjaldi, að vinna eða annast um tiltekið verk fyrir gagnaðilann, verkkaupa, og ábyrgist verkkaupa árangur verksins“²⁴. Helstur skyldur verktaka eru „að skila tilteknu verki á tilskilinn eða fullnægjandi hátt og á réttum tíma“.²⁵ Verk verður því að fullnægja þeim kröfum um gæði sem almennt eru gerðar til sambærilegra verka. Ef verkið fullnægir ekki tilskildum gæðaeiginleikum gæti það talist gallað. Athuga ber að til grundvallar samskiptum verktaka og verkkaupa liggur verksamingur og ef verk stenst ekki ákvæði samnings er því gripið til úrræða á sviði kröfuréttar. Varast ber að rugla því saman við þá stöðu sem reglur skaðabótaréttar taka á. Meðal annars þegar þriðji aðili verður fyrir tjóni vegna eiginleika fasteignar, það er tjón utan samnings.

Almenna reglan er að verktaki ber ábyrgð á því tjóni sem stafar af verki hans en ekki verkkaupi. Það stendur verktaka nær að tryggja að verk sé faglega unnið og að hætta stafi ekki af framkvæmd þess. Þá á hann auk þess auðvelt með að kaupa váttryggingu sem bætir tjón sem kann að verða vegna verksins, og velta kostnaði vegna slíkrar tryggingar út í verðlagningu. Verður því að telja eðlilegt að höfða frekar mál gegn verktakanum heldur en verkkaupa. Verkkaupi er mun fjarlægari framkvæmd verksins og hefur takmarkaða getu til afskipta af því. Verður því að telja að hið helsta sem verkkaupi geti unnið sér til sakar sé að ráða verktaka sem er ekki í stakk búinn að vinna verkið.²⁶ Þó er það til í myndinni að ábyrgð verktaka á skaðverkum starfsmanna sinna flytjist yfir á verkkaupa og þarf ekki mikið að gerast til þess að þessi flutningur ábyrgðar verði. Verkkaupi getur þannig orðið bótaábyrgur ef hann viðhefur saknæma háttsemi eða starfsmenn hans.²⁷ Afskipti verkkaupa af verki geta einnig verið slík að verktaki verði ekki talinn sjálfráður um framkvæmd þess. *Hrd. 1997, bls. 1388* er dæmi um þetta en hann verður reifaður hér síðar.

²³ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 481.

²⁴ Lögfræðiorðabók með skýringum, bls. 485.

²⁵ Páll Sigurðsson: *Verksamningar*, bls. 93.

²⁶ Páll Sigurðsson: *Verksamningar*, bls. 241-253.

²⁷ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 293-294.

5.2 Vinnuveitandaábyrgð

Inntak reglunnar um vinnuveitandaábyrgð felst í því, að vinnuveitandi er ábyrgur fyrir skaðverkum starfsmanna sinna sem þeir valda í starfi. Vinnuveitandinn hefur ekki viðhaft saknæma háttsemi sjálfur, heldur starfsmaður hans. Er því um víðtæka bótareglu að ræða. Reglan um vinnuveitandaábyrgð er ólögfest en sjá má vísi að henni í 1. mgr. 23. gr skaðabótalaga nr. 50/1993. Fjallar greinin um takmarkanir á rétti vinnuveitanda til að endurkrefja starfsmann um kostnað, sem hann hefur þurft að greiða, vegna saknæmrar háttsemi starfsmannsins.²⁸

5.2.1 Ráðninga- eða verksamningur

Þýðingamikið er að greina milli samningstegundanna. Verkkaupi ber almennt ekki ábyrgð á skaðverkum verktaka sem hann fær til að vinna verk fyrir sig. Vinnuveitandi verður hins vegar skaðabótaskyldur vegna skaðverka starfsmanna sinna, sem starfa á grundvelli ráðningarsambands. Þegar ákvarðað er hvort fasteignareigandi sé bótaskyldur skiptir því máli að greina á milli þess, hvort tjóni var valdið af starfsmanni hans eða verktaka sem starfar fyrir hann.

5.2.2 Helstu atriði sem aðgreina ráðningarsamninga og verksamninga

Viðar Már Matthíasson tilgreinir, í bók sinni *Skaðabótaréttur*, tólf atriði sem styðjast má við til að ákvarða hvort starfað sé samkvæmt ráðningar- eða verksamningi. Yfirleitt sker samningur aðila úr þessu. Það er hins vegar aðallega þegar enginn samningur liggur fyrir milli aðila, eða eingöngu munnlegur samningur, sem á þetta reynir.²⁹

Boðvald er eitt helsta atriðið sem greinir á milli samningstegundanna og oft er litið til þess í dómaframkvæmd. Ef annar aðili samnings getur skipað hinum fyrir verkum og þannig haft áhrif á það hvernig verk er framkvæmt, hefur sá hinn sami boðvald yfir gagnaðilanum. Bendir það almennt til þess að um ráðningarsamband sé að ræða. Verktaki vinnur verk sitt hins vegar á eigin forsendum. Svo lengi sem verkið er unnið faglega og skilað á tilskildum tíma getur verkkaupi ekki haft áhrif á það hvernig verktaki framkvæmir verk. Verktaki verður þó ávallt að taka eðlilegt tillit til hagsmuna verkkaupa. Samningur milli verktaka og verkkaupa er almennt ekki persónulegs eðlis. Verktaki getur því ráðið starfsmenn til þess að vinna verk fyrir sína hönd. Sé hins vegar gert ráð fyrir að verk sé unnið af samningsaðila persónulega styður það tilvist ráðningarsambands. Í ráðningarsamböndum er yfirleitt ákveðinn vinnutími og greitt er fyrir hverja unna stund. Verktakar fá hins vegar greitt fyrir framkvæmd verks óháð

²⁸ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 255-256.

²⁹ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 264-265.

Því hversu langan tíma tekur að vinna það. Verktakar fá greitt fyrir framvindu verks en starfsmenn yfirleitt reglulega, almennt mánaðarlega. Þá útvegar verktaki yfirleitt sjálfur tæki og tól, á meðan vinnuveitandi útvegar starfsmönnum nauðsynlegan búnað til að vinna starf sitt. Ráðningarsamningar hafa uppsagnarfrest en ekki verksamningar, sem eðli sínu samkvæmt ljúka þegar verki lýkur. Þá veita ýmsar launatengdar greiðslur svo sem orlof og greiðsla virðisaukaskatts vísbendingu um það, hvort um ráðningar- eða verksamning sé að ræða.³⁰

Eftirfarandi dómur sýnir hvernig greint er milli samningstegundanna. Hann sýnir auk þess hversu erfitt það getur reynst, þegar hin ýmsu atriði samnings aðila veita vísbendingu í ólíka átt.

Hrd. 8. desember 2011 (134/2011). Atvik máls voru þau að læknir, L, sem starfaði á Fjórðungssjúkrahúsinu á Akureyri, SA, var fenginn til þess að vinna ákveðin ferliverk ásamt fastri vinnu sinni á sjúkrahúsinu. Gerður var sérstakur samningur um verkin. Sjúklingur taldi sig hafa orðið fyrir tjóni við skurðaðgerð framkvæmda af L á grundvelli samnings um slík ferliverk. Sjúkrahúsið greiddi í kjölfarið bætur til sjúklingsins og snérist mál þetta um endurkröfurétt þess á hendur læknum. Skiptir í dóminum höfuðmáli að greina hvort læknirinn hafi við framkvæmd ferliverksins verið starfsmaður SA, sem beri því vinnuveitandaábyrgð á skaðsemi starfa hans, eða hvort hann hafi starfað sem sjálfstæður verktaki og beri sem slíkur ábyrgð á eigin skaðverkum. Í dóminum er samningur aðila því greindur til þess að ákvarða eðli samningssambandsins. Í héraði var litið til þess að L sinnti sams konar starfi í aukavinnu, samkvæmt verksamningi, og aðalstarf hans fólst í. Þá var samningurinn bundinn við persónu hans, auk þess sem SA hafði boðhald yfir honum við framkvæmd ferliverka, líkt og venjan er þegar læknar starfa á sjúkrahúsi. Þá skaffaði SA öll tæki og tól, auk þess sem aðstoðarfólk SA aðstoðaði við framkvæmd ferliverkanna. Einnig voru gagnkvæm ákvæði um uppsagnarfrest í samningnum. Niðurstaða héraðsdóms var að samningur aðila væri ráðningarsamningu klæddur í búning verksamnings. Var því vinnuveitandasamband milli SA og L, og endurkröfuréttur SA takmarkaður af ákvæði 23. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Hæstiréttur komst hins vegar að gagnstæðri niðurstöðu. Leit hann til samnings aðila þar sem fram kom, að L starfaði sem verktaki. L sá sjálfur um launatengdar greiðslur og greiðslu skatts. Þá fékk hann greitt mánaðarlega fyrir framkvæmd ferliverkanna til einkahlutafélagsins A. Taldi Hæstiréttur að að um verksamning væri að ræða og takmarkaðist endurkröfuréttur SA því ekki af ákvæði 23. Gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.

Bæði niðurstaðan í héraði og í Hæstarétti hefur nokkuð til síns máls. Í héraði er litið til ýmissa atriða sem einkenna ráðningasamninga og komist að þeirri niðurstöðu að í reynd sé um ráðningarsamning að ræða þrátt fyrir orðalag samnings aðila. Þau atriði sem héraðsdómur lítur til eru, meðal annars, að samningurinn var persónubundinn. Verður að telja að þau sjónarmið sem almennt gilda um persónubundna samninga, eigi vart við hér. L var sérfræðingur í bæklunarlækningum, varla eru margir slíkir hér á landi. Því hlýtur þekking þeirra og reynsla að vera metin hverju sinni, þegar þeir eru fengnir til starfa. Geta þeir því almennt ekki falið öðrum að framkvæma starf þitt. Hvort sem starfað er samkvæmt verk- eða

³⁰ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 265-268.

ráðningarsamningi. Önnur atriði sem litið er til í héraði er boðvald sjúkrahússins yfir L. Sjúkrahúsið skaffaði búnað ásamt aðstoðarfólki og í samningnum voru gagnkvæm uppsagnarákvæði. Eru þetta allt atriði sem styðja tilvist ráðningarsamnings. Í Hæstarétti eru öðrum atriðum ljáð meira vægi. Litið er til sammings aðila og skoðað hvernig greiðslur fóru fram. L fékk greitt fyrir störf sín til einkahlutafélagsins A. Þá sá hann sjálfur um launatengdar greiðslur og greiðslu skatts. Komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að um verksamning væri að ræða.

Þegar ákvarðað er hvort um ráðningar- eða verksamning er að ræða fer ávallt fram ákveðið heildarmat og ræður heiti samning sem slíkt því ekki hver niðurstaðan í einstökum tilfellum verður.

5.3 Dómaframkvæmd

Hér verður litið til dómaframkvæmdar til þess að sjá hve vel meginreglunni um ábyrgð verktaka á eigin skaðverkum er fylgt í framkvæmd. Fyrst skulum við skoða *Hrd. 1997, bls. 1388*:

Atvik málsins voru með þeim hætti að tjónþoli slasaðist er hann féll af þaki húss þar sem hann vann, en verið var að byggja það á vegum Rannsóknarstofnunar byggingariðnaðarins, R. Auk tjónþola unnu við byggingu hússins slysdag vinnuveitandi hans auk starfsmanns R sem fór með eftirlit og byggingastjórn fyrir hönd húsbyggjanda. Þegar hafði farið fram uppgjör milli tjónþola og vinnuveitanda hans, sem starfaði sem sjálfstæður verktaki við byggingu hússins, en við það var miðað að hann bæri ábyrgð á helmingi af tjóni hans. Ekki var um fullnaðaruppgjör að ræða að mati meiri hluta Hæstaréttar og hafði það því ekki áhrif á kröfu tjónþola gegn R. Vinnuveitandi tjónþola var fenginn til að vinna við framkvæmd hússins eftir að framkvæmdir við það hófust og fékkst við ýmiss tilfallandi trésmíðaverkefni. Vinnuveitandi stefnanda sem vann sem sjálfstæður verktaki við byggingu hússins var ekki talinn sjálfráður um öryggisráðstafanir. Var það á færi starfsmanna R að ákvarða hvernig þeim væri háttað, en starfsmaður hennar fór með verkstjórn. Var húsbyggjandi, R, því talinn bera ábyrgð á tjóninu enda hafði hann ekki sannanlega falið verktakanum að annast um öryggisráðstafanir við húsið. Skortur á fallvörnum við þakið sem var í 6 metra hæð var brot á 17. og 19. gr. reglugerðar nr. 204/1972 um öryggisráðstafanir við byggingarvinnu og meginreglu 1. mgr. 37. gr. laga nr. 46/1980 um aðbúnað, hollustuhætti og öryggi á vinnustöðum.

Sú meginregla gildir, sem áður segir, að verkkaupi ber ekki ábyrgð á skaðverkum verktaka. Þá er til staðar vinnuveitandasamband milli verktaka og starfsmanna hans en ekki milli verkkaupa og verktaka. Af því leiðir að verktaki ber ábyrgð á tjóni sem starfsmenn hans kunna að verða fyrir, eða valda, við framkvæmd starfsins en ekki verkkaupi. Virðist niðurstaða þessa dóms ekki vera í fullu samræmi við meginregluna. Virðist hún byggja á því að vinnuveitandi tjónþola sem starfaði sem sjálfstæður verktaki við byggingu hússins hafi

ekki haft ákvörðunarvald um öryggisráðstafanir við húsið, heldur starfsmenn húsbyggjanda, og sé húsbyggjandi því ábyrgur fyrir tjóninu sem vinnuveitandi þeirra.

Eftirfarandi texti úr dóminum varpar betra ljósi á stöðu verktakans við verkið: „Þegar litið er til þess, sem fram er komið um skipan verka við bygginguna, verður á hinn bóginn að draga í efa, að staða hans sem verktaka hafi verið slík, að hann hafi átt um það óskorað ákvörðunarvald, hvaða ráðstöfunum yrði beitt“.

Til samanburðar við þennan dóm má nefna *Hrd. 1972, bls. 798*:

S slasaðist þegar hann féll niður af vinnupalli. Það atvikaðist svo að hann steig á þverband og féll í kjölfarið milli vinnupalls og húsveggjar til jarðar. S var ráðinn til starfa af hlutafélagi, Þ, sem stóð að byggingu hússins. Auk S hafði hlutafélagið fengið sjálfstæðan verktaka, K, til að vinna við byggingu hússins. Hafði K ásamt starfsmönnum hans séð um að leggja umrædda vinnupalla. S fór í mál við bæði hlutafélagið, Þ, og verktakann, K. Var K talinn bera ábyrgð á tjóni S en hlutafélagið, Þ, sýknað með eftirfarandi rökstuðningi: „Þ hafði ráðið K sem húsasmíðameistara, sem hefði átt að framkvæma verkið sjálfstætt ásamt starfsmönnum sínum. Væri K svo sjálfstæður framkvæmdaraðili, að Þ yrði ekki talinn bera vinnuveitandaábyrgð á meintum mistökum hans eða starfsmanna hans, svo sem þeir væru hans (Þ) starfsmenn.“

Hér er sjálfstæði verktakans talið slíkt að ekki þykir rétt að fasteignareigandinn, hlutafélagið Þ, beri ábyrgð á skaðverkum starfsmanna hans. Er þetta í samræmi við meginregluna um að verktaki ber ábyrgð á eigin skaðverkum. Verður að telja þessa niðurstöðu frekar í samræmi við réttarfræmkvæmd og skoðanir fræðimanna. Ekki er til staðar vinnuveitandasamband milli fasteignareigandans og starfsmanna verktakans. Húseigandinn hefur auk þess ekki slík afskipti hér af framkvæmd verksins að leiði til ábyrgðar hans eins og virðist vera tilfellið í *Hrd. 1997, bls. 1388*. Verktakinn er með öðrum orðum sjálfráður um framkvæmd verksins.³¹

Dómur sem sýnir vel meginregluna um samspil ábyrgðar milli verktaka og verkkaupa er *Hrd. 1996, bls. 3130*:

Avik málsins voru með þeim hætti, að vegaf framkvæmdir á vegum Vegagerðar ríkisins, R, voru framkvæmdar af verktaka, S. Hlé var gert á störfum yfir vetrarmánuðina og sett upp viðvörðunarskilti til að vara ökumenn við framkvæmdum. Ökumaður slasaðist á umræddum stað og höfðaði mál gegn R og S. Talið var að skiltin hefðu ekki verið fullnægjandi og væri það á ábyrgð verktakans, S, enda gat hann ekki ætlað að R myndi bæta úr þeim.

Dómurinn endurspeglar þá meginreglu að verktaki beri almennt ábyrgð á eigin störfum. Hins vegar er einnig við það miðað í þessum dómi líkt og í *Hrd. 1997, bls. 1388* að verkkaupi geti borið ábyrgð, ef háttsemi hans eða starfsmanna hans er á einhvern hátt saknæm.³²

Hrd. 30. september 2010 (716/2009) er einnig í samræmi við meginregluna:

³¹ Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 289.

³² Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 293-294.

Atvik máls voru með þeim hætti að G slasaðist er hún féll um tröppu. Tröppunni hafði verið komið fyrir nálægt inngangi salernis í húsakynnum H, þar sem G sótti árshátíð. Ábyrgð H, sem fasteignareigandi, á tjóni G var hafnað. Litið var til þess að trappan var ekki haldin hættueiginleikum, né var lýsing þar sem slysið átti sér stað óforsvaranleg. Þá var það metið hvort hægt væri að fella bótaábyrgð á H, sem vinnuveitanda. Tæknimaðurinn sem átti að sjá um að fjarlægja tröppuna af slyssað starfaði fyrir HT. H og HT höfðu gert sín á milli þjónustusamning, en sá samningur hafði enn ekki verið undirritaður. Samkvæmt samningnum starfaði HT sem verktaki fyrir H. Litið var til þess að þrátt fyrir að samningurinn hafði ekki verið undirritaður var honum fylgt í framkvæmd af báðum aðilum. Þá var ekki fallist á að boðvald H yfir starfsmönnum HT rýrði gildi samningsins sem verksamnings. Var því ekki fallist á að H bæri vinnuveitandaábyrgð á háttsemi tæknimannsins.

Hér hafði fasteignareigandi fengið verktaka til starfa. Tjón varð vegna saknæmrar háttsemi starfsmanns verktakans. Verktakinn er látinn bera bótaábyrgð á skaðverkum eigin starfsmanns. Er þetta í samræmi við meginregluna, enda ekki vinnuveitendasamband milli verkkaupa og starfsmanna verktaka. Þá er einnig fjallað um skaðabótaábyrgð fasteignareigandans í dóminum. Þar sem ekkert var athugavert við búnað fasteignarinnar, var ekki hægt að fella bótaábyrgð á H á grundvelli reglna um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda.

Einnig er rétt að skoða nýlegan dóm Hæstaréttar, *Hrd. 28. febrúar 2013 (336/2012)*:

Avik máls voru með þeim hætti, að H slasaðist er hann féll út um dyr sumarbústaðar og niður í grunn viðbyggingar er verið var að byggja. Hurðinni, þar sem hann féll, hafði verið læst að innan. Þá hafði golfpokum og kerru verið stillt upp fyrir framan hurðina til þess að varna því að fólk gengi þar um. Hurðin var læst innan frá og mjög auðvelt var að færa kerruna og golfpokana frá hurðinni. Frá neðri brún dyraropsins niður í grunn viðbyggingarinnar var 3,3 m fall og stóðu óvarin steypustyrktarjárn upp úr grunninum. H stefndi til sameiginlegrar bótaábyrgðar P, byggingastjóra og skráðum húsasmíðameistara við framkvæmdirnar, R, verktaka og húsasmiði og S, fasteignareiganda. Í héraði er bótaábyrgð S, fasteignareiganda, talin vera tvíþætt. Annars vegar sem verkkaupi og hins vegar sem eigandi fasteignar. Sem verkkaupi er talið að á honum hvíli ríkar skyldur til þess að gæta öryggis, sér í lagi þeirra sem dvöldu í sumarhúsinu. Er í þessu sambandi vísað til 4. gr. reglna um aðbúnað, hollustuhætti og öryggisráðstafanir á byggingarvinnustöðum og við aðra tímabundna mannvirkjagerð nr. 547/1996. Samkvæmt greininni ber verkkaupa á hönnunar- og undirbúningsstigi verks að gera ráðstafanir sem tryggja að við framkvæmd verksins verði unnt að gæta fyllsta öryggis og góðs aðbúnaðar og hollustuhátta. Bar verkkaupa því frá upphafi að gæta að öryggi á svæðinu svo ekki skapaðist hættu af. Um skyldur S sem fasteignareiganda var farið eftirfarandi orðum „...almennt [sé] viðurkennt í íslenskum rétti að á eigendum fasteigna hvíli víðtæk skylda til þess að koma í veg fyrir að þeir sem erindi eiga í fasteignina verði fyrir tjóni.“ S gat ekki dulist sú hættu sem stafaði af dyrunum með jafn lítilvægum öryggisráðstöfunum og raun bar vitni, og var háttsemi hans því talin saknæm. Í ljósi þess hve vel tjónþoli þekkti til allra aðstæðna á slyssað var ekki talið að stefndu hefðu þurft að ganga lengra í slysavörnum gangvart honum en þeir gerðu. Þá var tjónþoli auk þess undir áhrifum áfengis er slysið átti sér stað og þótti mega rekja slysið til þess að hluta. Voru aðilar því sýknaðir og tjónþoli látinn bera tjón sitt að öllu leyti sjálfur. Í Hæstarétti er eingöngu fjallað um ábyrgð S sem fasteignareiganda. Honum mátti vera það ljóst að varnir þær sem settar höfðu verið fyrir hurðina voru ekki fullnægjandi vörn fyrir þá sem þar dvöldu eða áttu þangað erindi. Háttsemi S var því saknæm. Var fasteignareigandi því látinn bera ábyrgð á ófullnægjandi öryggisráðstöfunum ásamt húsasmíðameistara, P, og smiðinum, R. Tjónþoli var hins vegar látinn bera þriðjung tjónsins vegna eigin sakar.

Rökstuðningur Hæstaréttar fyrir bótaábyrgð fasteignareigandans hér er heldur rýr. Virðist gengið út frá því að honum beri skylda til að viðhafa fullnægjandi öryggisráðstafanir. Hvíli þessi skylda jafn á honum sem og á húsasmíðameistara og smíði við framkvæmdirnar. Fasteignareigandinn hafði fengið verktaka til að vinna fyrir sig við framkvæmd verksins, hann hafði aftur á móti komið sjálfur að framkvæmd verksins með ýmsu móti. Til að mynda hafði hann aðstoðað smiðinn við uppsláttinn að grunninum. Þá hafði hann auk þess séð um að byrgja dyrnar með golfpokum og kerru. Má því ætla að staða hans við framkvæmd verksins sé slík að með því að fá verktaka til að vinna við framkvæmdirnar geti hann ekki firrt sig ábyrgð. Hefði niðurstaða ef til vill orðið önnur ef hann hefði ekki komið að framkvæmd verksins með neinum hætti og tjónþoli hefði verið staddu á slysstað á vegum verktakanna en ekki á vegum húseiganda. Hefði verið æskilegt að rökstyðja nánar hvers vegna fasteignareigandinn er gerður samábyrgur með verktökum við framkvæmdirnar. Ekki er algengt í dómaframkvæmd á þessu sviði að til slíkrar samábyrgðar aðila komi. Er því nokkuð óljóst hvaða fordæmi megi draga af þessum dómi.

Af dómaframkvæmd má ráða að meginreglunni um ábyrgð verktaka á eigin skaðverkum er almennt fylgt í framkvæmd. Þannig er eigandi fasteignar, verkkaupi, almennt ekki látinn bera ábyrgð á skaðverkum verktaka eða starfsmanna hans. Þó eru nokkrir dómar sem virðast víkja frá meginreglunni til að mynda *Hrd. 1997, bls. 1388* um Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins. Sá dómur virðist byggja á því að verktakinn sé ekki sjálfráður um öryggisráðstafanir og því ber verkkaupi ábyrgð á skorti á þeim. Virðist það helst vera þegar verktaka skortir slíkt sjálfsræði um framkvæmdir sem bótaábyrgð er felld á fasteignareigandann. Óljóst er á hvaða grundvelli það er gert, en ef til vill er það vegna áhrifa frá dönskum rétti. Almennt er fordæmisgildi þessa dóms ekki sterkt og rýrir það ekki gildi meginreglunnar í dómaframkvæmd.

Þá þykir að lokum rétt að skoða *Hrd. 1968, bls. 117* betur. Þar var fasteignareigandi gerður bótaábyrgur vegna tjóns sem hlaut af störfum verktaka sem vann við byggingu hússins. Háttsemi verktakans var brot á skráðum hátternisreglum. Virðist dómurinn vera undir áhrifum frá danskri dómaframkvæmd. Fasteignareigandinn er gerður bótaábyrgur fyrir háttsemi verktaka, sem framkvæmdi skyldur fasteignareigandans samkvæmt lögum. Fasteignareigandinn getur hér ekki firrt sig lagalegri ábyrgð með því að fela verktaka framkvæmdirnar. Ekki eru aðrir dómar sem styðja fordæmisgildi dómsins. Vegna aldurs dómsins og þeirrar staðreyndar að niðurstaða hans hefur ekki verið ítrekuð í framkvæmd má ætla að fordæmisgildi dómsins sé lítið. Skerðir það því ekki gildi meginreglunnar.

6 Danskur réttur

Dönsk dómaframkvæmd um skaðabótaábyrgð fasteignareigenda byggir í grunninn á sakarreglunni, þó með misstrangri beitingu hennar. Almennt er beiting reglunnar frekar ströng. Einnig finnast þó á hinum ýmsu sviðum lögfestar reglur um hlutlæga ábyrgð, það er ábyrgð án sakar fasteignareigenda, vegna tjóns sem stafar af fasteigninni. Það greinir danskan rétt frá íslenskum að ekki fer mikið um slíkar sérreglur með hlutlægri ábyrgð í íslenskum lögum og hafa dómstólar almennt verið mjög tregir til að beita hlutlægri ábyrgð án lagastoðar.³³

Sú almenna regla gildir í dönskum rétti að „fasteignareigandi eða umráðamaður fasteignar ber skaðabótaábyrgð á óforsvaranlegur búnaði fasteignar, sem honum hefði átt að vera kunnugt um, og hægt hefði verið að koma í veg fyrir að tjón hlytist af búnaðinum með viðeigandi öryggisrástöfunum, viðgerð eða með öðrum hætti.“³⁴ . Auk þess gildir sú almenna regla í dönskum rétti að verkkaupi ber ekki ábyrgð á skaðverkum verktaka, sem er sama regla og gildir í íslenskum rétti.³⁵

Frá þessum reglum er hins vegar vikið í dómaframkvæmd. Tilhneigingar gætir í dönskum rétti til að gera fasteignareiganda ábyrgan fyrir skaðverkum sjálfstæðra verktaka sem vinna við fasteignina ef um er að ræða athafnir sem fasteignareiganda er skylt að framkvæma samkvæmt lögum til að forða öðrum frá tjóni.³⁶ Þá hefur það sjónarmið einnig verið talið gilda, að því strangari sem ábyrgð fasteignareiganda hefði verið, hefði hann sjálfur framkvæmt verkið, þeim mun auðveldara sé að rökstyðja að hann sé ábyrgur fyrir skaðverkum verktaka sem framkvæma verk.³⁷ Ef gangandi vegfarandi slasast í hálfu fyrir utan fasteign, myndi fasteignareigandi vera ábyrgur fyrir tjóni hans þrátt fyrir að hann hefði fengið verktaka til að sjá um að salta gangstéttina. Hugmyndin er sú að fasteignareigandi geti ekki firrt sig lagalegri ábyrgð með því að fela öðrum að framkvæma hana, sér í lagi ekki þar sem löggjafinn hefur vísvitandi lagt stranga eða hlutlæga ábyrgð á eigandann.³⁸ Í dönskum

³³ A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*, bls. 250.

³⁴ A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*, bls. 250. Textanum er snarað á íslensku en hljóðar svo á frummálinu: „...vil en person, der som ejer, bruger eller lign., har en almindelig rådighed over en fast ejendom, blive gjort ansvarlig for skader, der skyldes uforsvarlige indretninger ved ejendommen, som den pågældende burde have været klar over, og som kunne have været afværget ved passende sikkerhedsforanstaltninger, reparationer eller lignende.“

³⁵ Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*, bls. 144.

³⁶ A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*, bls. 252.

³⁷ Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*, bls. 144.

³⁸ Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*, bls. 145.

réttri hvílir sú skylda á fasteignareigendum samkvæmt staðbundnum lögreglusamþykktum að hreinsa gangstéttir við fasteignir til að forða öðrum frá tjóni.³⁹

Ef lögbundnum skyldum fasteignareigenda er sleppt er ekki sama tilhneiging til að gera fasteignareiganda ábyrgan fyrir skaðverkum verktaka. Ef mistök verktaka sem vinnur við fasteign eru bótaskyld á sakargrundvelli, án þess að brotið hafi verið gegn lögbundnum skyldum sem eiganda fasteignar ber að framkvæma, flyst ábyrgðin því ekki frá verktaka til fasteignareiganda.⁴⁰ Undantekning yrði þó ef til vill gerð ef um sérstaklega óvenjulegan og hættulegan útbúnað væri að ræða. Vinding Kruse tekur dæmi, í bók sinni *Erstatningsretten*, af mjög háum skorteini af sérstakri gerð.⁴¹

Ef fasteignareigandi er gerður ábyrgur fyrir skaðverkum verktaka eignast hann endurkröfurétt á hendur verktakanum.⁴² Hefur slíkur endurkröfuréttur verið notaður af dómstólum til að rökstyðja flutning ábyrgðar frá verktaka yfir til verkkaupa.⁴³

Eftirfarandi dómur sýnir þau sjónarmið sem litið er til í danskri dómaframkvæmd:

UfR 1999, bls. 1821. Atvik máls voru með þeim hætti að verktaki lagði sjónvarpskapal fyrir fyrirtækið TeleDanmark. Verktakinn lagði stálror með kaplinum í of nálægt vatnslögn með þeim afleiðingum að með tíð og tíma varð lögnin fyrir miklu tjóni, en lögnin var í eigu þriðja manns. Verktakinn hegðaði sér með saknæmum hætti þar sem lagningin var ekki framkvæmd með forsvaranlegum hætti og var þess vegna ábyrgur fyrir tjóni þriðja mann við að fá lögnina bættu, og einni tjóni af völdum vatnsskaða. TeleDanmark hafði ekki hegðað sér með saknæmum hætti en þrátt fyrir það var fyrirtækið gert ábyrgt fyrir tjóni sem hlaust af starfi sjálfstæðs verktaka. Var það rökstydd með þeim hætti að TeleDanmark, sem var leiðslueigandi, hefði haft möguleika á að stýra framkvæmd verksins og sjá til þess að það yrði unnið á fullnægjandi hátt. En einnig að sjá til þess að sem minnst hætta stafaði af framkvæmd þess. Eða eins og þetta var orðað í dóminum: „TeleDanmark havde som ledningsejer haft de tekniske og økonomiske muligheder for at begrænse og styre risikoen ved arbejdets forsvarlige udførelse“.

Fordæmið sem leiða má af þessum dómi er ekki allskosta skýrt, þannig er óljóst hvort fordæmið taki til allra sjálfstæðra verktaka eða eigöngu þegar fasteignareigandi fer með eftirlit og stjórn með verkinu á þann hátt að verktaki er ekki sjálfráður um framkvæmd þess. Þó er ljóst að með þessum dómi hefur ábyrgð fasteignareiganda á störfum sjálfstæðra verktaka aukist.⁴⁴

Þá má einnig minnst á dóm *UfR. 2000, bls. 1440*. Þar slasaðist hjólreiðarmaður er hann rann í sandi, þar sem verktaki var að vinna við að leggja veg og girti vinnusvæðið ekki af.

³⁹ A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*, bls. 252. Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls. 494.

⁴⁰ Einar Hugi Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, bls. 89-90.

⁴¹ A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*, bls. 252.

⁴² Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*, bls. 145.

⁴³ Einar Hugi Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*, bls. 89-94.

⁴⁴ Bernhard Gomard: *Moderne erstatningsret*, bls. 80-82.

Sveitafélagið var fundið meðábyrgt með verktanum á tjóni hjólreiðamannsins, sem þótti samt sem áður hafa sýnt af sér eigin sök. Bernhard Gomard vill meina að þýðing dómsins feli í sér að fasteignareigendur séu meðábyrgir á tjóni sem verktaki kann að valda við framkvæmd verks.⁴⁵

7 Samanburður á íslenskum og dönskum rétti

Íslenskar skaðabótareglur líkjast um margt þeim dönsku. Þrátt fyrir að margt sé líkt með skaðabótareglum landanna, er þó ýmislegt sem greinir þær að. Þannig eru reglur um bótaábyrgð fasteignareiganda um margt ólíkar. Bæði danskar og íslenskar reglur byggja í grunninn á sakarreglunni, hún er með öðrum orðum meginreglan um bótagrundvöllinn. Hins vegar hefur sakarreglunni almennt verið beitt með strangara sakarmati í Danmörku heldur en hér á landi. Þá hefur hlutlæg ábyrgð verið lögfest í miklum mæli í dönskum rétti en fáar hlutlægar ábyrgðarreglur verið teknar upp í íslenska löggjöf. Í báðum löndum gildir meginreglan um ábyrgð verktaka á eigin skaðverkum og reglan um vinnuveitandaábyrg. Það er því almenn regla í Danmörku líkt og hér, að ábyrgð á skaðverkum verktaka flyst ekki yfir á fasteignareiganda, sem ráðið hefur verktaka til starfa. Ekki er mikið um lögfestar reglur um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda hér. Í Danmörku hafa hins vegar margar skyldur þeirra verið festar í lög. Skaðabótareglur um fasteignareigendur greinir helst að hvað lögfestar reglur varðar. Í Danmörku hafa eigendur fasteigna verið gerðir ábyrgir ef verktaki var að vinna verk sem eiganda fasteignar er að lögum skylt að framkvæma til að forða öðrum frá tjóni. Þegar lögbundnum skyldum fasteignareiganda sleppir hefur ekki verið sama tilhneiging til að gera fasteignareiganda ábyrgan fyrir störfum verktaka í Danmörku. Slíkur greinamunur er ekki gerður á lögfestum og ólögfestum reglun í íslenskum skaðabótarétti. Þó má nefna einn dóm sem virðist byggja á þessu og er reifaður hér fyrir í ritgerðinni, *Hrd. 1968, bls. 117*. Þá hefur fasteignareigandi einnig verið gerður ábyrgur fyrir störfum verktaka í dönskum rétti ef verktaki þykir ekki sjálfráður um framkvæmdir. Er þetta óháð því hvort um lögfestar- eða ólögfestar reglur er að ræða. Virðist það vera hugsunin á bak við *Hrd. 1997, bls. 1388*. Fordæmisgildi hans er hins vegar ekki mikið, gildir þessi regla því sennilega ekki í íslenskum rétti.

⁴⁵ Bernhard Gomard: *Moderne erstatningsret*, bls. 80-82. Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*, bls. 422.

8 Niðurstöður

Í skaðabótaábyrgð fasteignareiganda felst, að eigandi fasteignar er gerður ábyrgur fyrir tjóni sem stafar að eiginleikum fasteignar. Vegna þess að viðhaldi eða búnaði hennar hefur ekki verið sinnt með fullnægjandi hætti. Eigandi fasteignar er því skyldugur til athafna til þess að forða tjóni, sem kann að stafa af fasteign. Ábyrgð getur því verið felld á fasteignareiganda vegna athafnaleysis. Þó er skilyrði að eingöngu sé um óeiginlegt athafnaleysi að ræða, þar sem fasteignareigandi hefur einhver þau tengls við atburðarás sem leiðir til tjóns, að hann sé skyldugur til athafna.

Bótagrundvöllurinn byggir almennt á sakarreglunni. Fasteignareigandi eða einhver á hans vegum þarf því að hafa viðhaft saknæma háttsemi til að bótaábyrgð stofnist. Sakarmatið er breytilegt þegar kemur að bótaábyrgð fasteignareiganda. Skiptir þar höfuðmáli hvers kyns starfsemi fer fram í húsnæðinu. Þannig er sakarmatið strangt þegar fasteign hýsir verslanir og þjónustustarfsemi. Sakarmatið er hins vegar veikt þegar tjón verður í opinberum byggingum. Hefur það verið gagnrýnt vegna þess að almenningur þarf að leita þangað til að fá ýmsa þjónustu. Hins vegar veitir dómaframkvæmd vísbeindingar um að þetta sé kannski að breytast. Sakarmatið er einnig veikt vegna íbúðarhúsnæðis. Þrátt fyrir að sakareglan sé meginreglan um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda er það þó ekki án undantekninga. Löggjafinn getur lögfest hlutlæga ábyrgð sem leggur rýmri bótaábyrgð á eigendur fasteigna. Hlutlæg bótaábyrgð hefur hins vegar ekki verið lögfest í miklum mæli í íslenskum rétti. Gildir sakarreglan því almennt nema skýrlega hafi verið vikið frá henni.

Fasteignareigandi er sá sem á eignarrétt að fasteign. Eignarréttindi geta verið bæði bein og óbein. Því geta þeir sem byggja rétt sinn að fasteign á óbeinum eignarréttindum einnig orðið bótaábyrgir. Bæði umráðamenn fasteigna og eigendur þeirra geta því orðið bótaábyrgir. Skyldur fasteignareiganda eru almennt byggðar á ólögfestum reglum enda ekki mörg ákvæði í lögum sem taka beinlínis á ábyrgð fasteignareiganda.

Verktaki er sá sem tekur að sér að vinna verk og ábyrgist árangur verks. Verktaki fær endurgjald frá verkkaupa fyrir framkvæmd verks. Verk verður að fullnægja tilskildum gæðaeiginleikum. Sé þeim ekki fullnægt, og tjón verður vegna fasteignar, getur verktaki orðið bótaskyldur. Meginreglan er sú að verktaki ber ábyrgð á skaðverkum eigin verka.

Vinnuveitandi er almennt ábyrgur fyrir skaðverkum starfsmanna sinna, sem þeir valda í starfi. Ekki er skilyrði að vinnuveitandi sjálfur hafi viðhaft saknæma háttsemi, heldur eingöngu starfsmaður hans. Verktaki er ábyrgur fyrir skaðverkum starfsmanna sinna á grundvelli reglunnar um vinnuveitandaábyrgð. Hins vegar er ekki vinnuveitandasamband milli verkkaupa og verktaka. Getur þess vegna skipt höfuðmáli að greina hvort samningur aðila sé ráðningar- eða verksamningur. Ákveðið heildarmat fer fram til að greina að samningstegundirnar.

Dómaframkvæmd fylgir í grunninn meginreglunni um ábyrgð verktaka á eigin skaðverkum. Þannig er fasteignareigandi almennt ekki gerður bótaábyrgur vegna skaðverka verktaka sem vinna fyrir hann. Hins vegar er dómur sem virðist víkja frá þessari meginreglu, *Hrd. 1997, bls. 1388*. Virðist hann byggja á því að verktaki sé ekki sjálfráður við framkvæmd verks. Er fasteignareigandinn því gerður bótaábyrgur vegna skaðverka verktakans. Þá er einnig dómur, *Hrd. 1968, bls. 117* þar sem fasteignareigandi er gerður bótaábyrgur vegna skaðverka verktaka. Virðist dómurinn þó ekki byggja á skorti á sjálfræði verktakans. Bótaábyrgð er felld á eiganda fasteignar vegna þess að um brot á lögbundnum skyldum hans er að ræða. Byggir dómurinn á því að fasteignareigandi geti ekki firrt sig lagalegri skyldu með því að fela verktaka að framkvæma hana. Báðir dómarnir eru sennilega undir áhrifum frá dönskum rétti. Mikið fleiri dómur fylgja þó meginreglunni um ábyrgð verktaka á eigin skaðverkum. Dómarnir sem víkja frá meginreglunni standa einir og rökstuðningur í þeim er ekki mikill. Í ljósi þess þykja þeir ekki rýra gildi meginreglunnar.

Beiting sakarreglunnar er strangari í Danmörku heldur en hér og hafa hlutlægar lagareglur verið lögfestar í miklum mæli. Danskur réttur um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda byggir hins vegar í grunninn á sömu meginreglum og hér. Aftur á móti er vikið frá þessum meginreglum í ríkari mæli en viðgengst í íslenskum rétti. Þannig er greint milli þess hvort skyldur fasteignareiganda byggja á lögfestum eða ólögfestum reglum. Ef skyldurnar eru lögfestar, getur fasteignareigandi ekki firrt sig lagalegri ábyrgð með því að fela verktaka framkvæmd verks. Þegar lögbundnum reglum sleppir gilda sömu reglur og hér.

HEIMILDASKRÁ

Arnljótur Björnsson: *Skaðabótaréttur. Kennslubók fyrir byrjendur*. 2. útgáfa. Reykjavík 1999.

A. Vinding Kruse: *Erstatningsretten*. 5. útgáfa. Kaupmannahöfn 1989.

Árskýrsla 2003. Fasteignamat ríkisins, Kópavogur.

Bernhard Gomard: *Moderne erstatningsret*. 1. útgáfa. Kaupmannahöfn 2002.

Bo von Eyben, Heller Isager: *Lærebog i erstatningsret*. 6. útgáfa. Kaupmannahöfn 2007.

Einar Hugi Bjarnason: *Skaðabótaábyrgð fasteignareigenda*. Reykjavík 2005.

Gaukur Jörundsson: *Eignarréttur I*. Reykjavík 1978-1980.

Hörður Einarsson: „Fébótaábyrgð fasteignareiganda á búnaði hennar“. *Úlfjótur*, 4. tbl. 1973, bls. 373.

Lögfræðiorðabók með skýringum. Ritstj.: Páll Sigurðsson. 2. útgáfa. Reykjavík 2009.

Páll Sigurðsson: *Verksamningar*. 1. útgáfa. Reykjavík 1991.

Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*. 2. útgáfa. Reykjavík 2008.

DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar:

Hrd. 1968, bls. 117

Hrd. 1972, bls. 798

Hrd. 1986, bls. 1601

Hrd. 1996, bls. 1002

Hrd. 1996, bls. 3130

Hrd. 1997, bls. 1388

Hrd. 2005, bls. 4418 (251/2005)

Hrd. 30. september 2010 (716/2009)

Hrd. 8. desember 2011 (134/2011)

Hrd. 28. febrúar 2013 (336/2012)

Danskir dómar:

UfR. 1999, bls. 1821

UfR. 2000, bls. 1440