

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLITA ÚRSKURÐI**Mál nr. 5/2023****Nafn málskotsaðila M1 og M2****Nafn varnaraðila (V)****Skaðabótaábyrgð vátryggingafélags****Skaðabótaábyrgð. Tjónshugtakið.****Gögn.**

1. Málskot dags. 9. janúar 2023 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 14. febrúar 2023 ásamt fylgiskjöllum.
3. Bréf lögmanns M, dags. 3. mars 2023 ásamt fylgiskjali.
4. Bréf V, dags. 9. mars 2023.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að lagnaleki kom fram í fjöleignarhúsi þar sem kjallaraíbúð er í eigu M1. Tjónið hafi orðið á tímabilinu nóvember 2021 fram á haust 2022, en af gögnum málsins verður ráðið að í nóvember 2021 hafi þær aðstæður myndast í húseign M1 að óeðlilegur hiti hafi verið í gólfi þvottahúss í sameign og parket farið að bólgnu í kjallaraíbúð M1. Hinn 16. nóvember 2021 hafi verið tilkynnt um tjón í fasteignatryggingu V og sendi félagið pípura á vegum pípulagningarfyrirtækis til að skoða aðstæður. Í kjölfarið var brotið gat í steypu í gólfi á þvottahúsgangi meðfram hitavatnslögnum og þar hafi gosið upp heit gufa og steypa verið blaut. M segir að verktakar á vegum V hafi skilið holuna eftir opna og síðan lokað henni aftur þar sem ályktað var að raki væri rakinn til drenvandamála eða vandamála hjá veitufyrirtæki en ekki vegna lagna húseignarinnar. Framkvæmdir áttu sér stað í kjölfarið á vegum húsfélags húseignarinnar þar sem skipt var út ofnakerfi og hugað að drenlögnum. Frekari skemmdir hafi síðan komið fram í kjallaraíbúð M1 og framkvæmd hafi verið skoðun á kjallaraíbúðinni 20. maí 2022 þar sem niðurstaðan var sú að líklegast væri um leka frá lögnum hússins að ræða og aftur var tilkynnt um tjón til V. Ekki hafi verið brugðist við af hálfu V og hafi M því fengið utanaðkomandi sérfræðing til að skoða málið og hafi sá fundið leka á lögnum skammt frá múrbrotsholu þeirri sem verktakar á vegum V höfðu áður opnað og síðan steipt ofan í þar sem þeir hafi ályktað að ekki væri um lagnaleka að ræða. Eftir að leki frá lögnum var greindur í júní 2022 með skýrslu sérfræðings á vegum M, dags. 27. júní 2022, viðurkenndi V bótaskyldu úr fasteignatryggingu húsfélags hinn og hefur greitt bætur vegna tjóns á húseigninni, en viðgerð hafi ekki farið endanlega fram fyrir en í október 2022.

Í málskoti gera málskotsaðilar grein fyrir kröfum sínum vegna þessa. Í fyrsta lagi er vísað til þess að M1 sem eigandi kjallaraíbúðarinnar hafi orðið fyrir öðru fjártjóni vegna missis leigutekna frá 1. maí til 20. október 2022 auk vaxta og dráttarvaxta og tjón á innbúsmunum leigjandans sem hér er nefnd M2 en málskot var sent sameiginlega til nefndarinnar vegna hagsmuna allra aðila, bæði eiganda og leigjanda. Málið hverfist því um þetta tiltekna tjón eiganda húseignarinnar (M1) og tjón á innbúi í eigu M2.

M telur að V beri skaðabótaábyrgð á umræddu tjóni þar sem V og aðilar sem félagið beri ábyrgð á, eins og verktakar á þeirra vegum, hafi unnið mál vegna tjóns á húseign M1 út frá röngu forsendum mánuðum saman, bæði hvað varðar greiningu á orsökum hita og raka í húseigninni og þannig hafi M1 og M2 ekki getað sinnt mögulegri tjónstakmörkunarskyldu sinni. M byggir á að V hafi ítrekað dregið málið á langinn og samskipti starfsmanna V við M1 og M2 hafi verið ómarkviss og ófagleg. Ítrekað hafi þurft að reka á eftir hverju einasta skrefi hjá V, röng tjónagreining hafi leitt til mikils kostnaðar og þess tjóns sem M1 og M2 urðu fyrir. M telja sannað að leki úr nýlegri hitavatnslögn hafi sannanlega verið til staðar þegar tjón var fyrst tilkynnt í janúar 2022 og V og aðilum á vegum félagsins hafi yfirsést sú raunverulega orsök og á því beri V skaðabótaábyrgð sem og hafi starfsmenn félagsins sjálfs viðhaft þannig vinnubrögð í málinu að saknæmt sé. M2 bendir í fyrsta lagi á að íbúar í kjallaraíbúðinni hafi glímt við heilsubrest vegna myglu. Í öðru lagi hafi sömu íbúðar þurft að flytja út íbúðinni hinn 17. maí 2022 vegna óviðunandi aðstæðna með margvíslegum óþægindum og þeim hafi heldur ekki verið gert kleift að sinna tjónstakmörkunarskyldu sinni vegna tjónsins. M2 bendir einnig á að miðað við samskipti við V eftir að leki fannst loks hafi þau gert ráð fyrir því að búslóð yrði komið fyrir á öruggum stað eða sett í hreinsun en þau hafi ekki haft fjárhagslega burði til að gera það sjálf. Þannig telur M2 að bæta eigi búslóð hennar með þeim hætti að þeim hluta sem ekki hafi tilfinningalegt gildi verið fargað og verðmæti þess bætt af hálfu V en aðrir hlutir verði hreinsaðir og komið til M2 á kostnað V. Í þriðja lagi krefjast

M1 þess að tjón vegna tapaðra leigutekna verði bætt frá 17. maí til 20. október 2022 ásamt vöxtum. Í fjórða lagi telja M1 að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að fyrirætlanir um sölu íbúðarinnar hafi orðið að engu vorið 2022 og í fimmta lagi að þannig hafi M1 orðið fyrir fjárhagslegu tjóni með vaxtakostnaði vegna lántöku til kaupa á annarri íbúð. Í sjötta lagi hafi M1 og M2 leitað sér lögfræðiaðstoðar, eins og þeim hafi verið bent á af hálfu V og þess krafist að V greiði slíkan kostnað skv. reikningi. Að lokum telja M að þau hafi orðið fyrir gríðarlegu óhagræði og vinnu vegna vanrækslu V og krefjast þess að viðurkenndur verði bótaréttur vegna óhagræðis þeirra að álitum.

V hefur hafnað skaðabótaskyldu og vísar til þess að húseign sú sem M1 áttu þegar tjón varð hafi verið 57 ára gömul þegar tjón var tilkynnt hinn 16. nóvember 2021. V kvaðst hafa sent verktaka á staðinn til að hitamynda og rakamæla og niðurstaða þeirrar skoðunar hafi verið sú að lagnir húseignarinnar hafi verið í gamlar og hafi þær legið óeinangraðar í steypu og líklegar til að vera í slæmu ásigkomulagi og vísar til ljósmynda sem teknar voru á þeim tíma. Einnig vísar V til þess að lítil sem engin þrýstijöfnun eða stýring á hitakerfi hafi verið fyrir hendi í húseigninni og þannig hafi heitt vatn streymt inn á hitakerfi húseignarinnar í miklu magni, sbr. gögn frá Veitum sem lögð eru fram í málinu. V lýsir aðstæðum síðan þannig að hola sem verktakar á vegum V grófu hafi verið skilin eftir opin í 3-4 vikur og á þeim tíma hafi enginn leki frá lögnum komið fram og raki í steypu hafi lækkað. Þannig hafi verið tekin ákvörðun um að loka holunni með múrverki hinn 24. janúar 2022. Í maí 2022 hafi síðan aftur komið tilkynning um tjón til V vegna húseignarinnar og þá hafi V ekki fundið raka frá lögnum og niðurstaða V var aftur sú að lagnir í húseigninni væru komnar á tíma og því þyrfti að endurnýja þær. Það hafi síðan verið hinn 13. júní 2022 sem lagnaleki hafi fundist um tveimur metrum frá þeim stað sem verktakar á vegum V hafi brotið upp múrverk áður og grafið í leit að leka. Eftir þetta hafi V viðurkennt bótaskyldu úr fasteignatryggingu húsfélags húseignarinnar en bent á að það þyrfti að laga allar lagnir því ástand þeirra væri ekki gott. Öðruvísi væri ekki hægt að greiða bætur vegna tjóns á fasteigninni, en það hafi síðan verið gert. Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að félaginu hafi borist gögn um að myglugró hafi fundist utanvert á búslóð M2 sem var í íbúðinni í júní 2022 þegar gólf hafi verið rifin upp. Í skýrslum komi fram að hluti myglutegunda sem fannst í húsnæðinu sé skaðleg en annað ekki.

V telja ekki sýnt af gögnum málsins að sú lögn sem reyndist leka í júní 2022 hafi verið farin að leka í janúar 2022 þegar starfsmenn V tóku afstöðu til tjóns úr fasteignatryggingu þegar það var fyrst tilkynnt. Sérstaklega er bent á að raki í uppbrotsholu hafi minnkað á þeim tíma sem holan var opin og mat múrarameistara hafi verið að það væri hægt að steypa aftur upp í holuna. V telur ekki sýnt að vatn hafi fundið sér annan farveg, eins og M haldi fram. V hafnar því einnig að óeðlileg heitavatsnotkun á tímabilinu nóvember 2021 til maí 2022 sýni að lagnaleki hafi átt sér stað og að gögn frá fyrirbyggjandi Veitum sýni að um sé að ræða venjulega notkun m.v. minni fjölbýlishús. Einnig bendir V á að ekki liggi fyrir gögn sem sýni að skaðleg mygla sé komin í búslóð M2, en ef svo er hafi M2 ekki sinnt tjónstakmörkunarskyldu sinni með fullnægjandi hætti. Auk þessa bendir V á að félagið beri ekki ábyrgð skv. reglunni um vinnuveitendaábyrgð á mögulegri saknæmri háttsemi verktaka sem V fékk til þess að meta ástand húseignar M1 þegar tjón var fyrst tilkynnt. V hafi ekki boðvald yfir verktökum né útvegi þeim verkfæri eða annað sem getur leitt til vinnuveitendaábyrgðar skv. íslenskum skaðabótarétti. Einnig vísar V því á bug að háttsemi starfsmanna V hafi með einhverjum hætti leitt til skaðabótaábyrgðar félagsins, vátryggingartakar hafi almennt sönnunarbyrði um að tjón falli undir gildissvið vátryggingarsamnings og umfang þess og það sé ekki hlutverk né á ábyrgð félagsins að upplýsa um þessi atriði. V telur að starfsmenn þess hafi ávallt brugðist hratt og vel við til að reyna að aðstoða M.

Álit.

Ágreiningur í málinu hverfist um skaðabótaskyldu V vegna tjóns sem M1 og M2 telja sig hafa orðið fyrir vegna áður og eftir að lagnaleki fannst í húseign í júní 2022. Fyrst var tilkynnt um mögulegt tjón í nóvember 2021 og þá komu á staðinn verktakar á vegum V til að meta aðstæður. Þeir verktakar virðast hafa skoðað aðstæður með því að mynda lagnir á tilteknum stað. Ekki liggur fyrir heildarskýrsla um tjónsgreiningu vegna þessa, en ljósmyndir af vettvangi gefa til kynna að ástand lagna hafi verið þannig að frekari athugunar hafi verið þörf. V tekur afstöðu til bótaskyldu nokkrum vikum síðar og telur hana ekki fyrir hendi m.v. upplýsingar í gögnum málsins og rekur tjón til þess að viðhald sé komið á tíma í húseigninni.

Í 12. gr. b. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 kemur fram að vátryggingafélag skuli sjá til þess að tjónþoli fái fullnægjandi upplýsingar um bótarétt sinn og sundurliðun á því hvernig bætur til hans eru ákveðnar. Verður á þeim grundvelli að gera þær kröfur til vátryggingafélaga að þau gangi úr skugga

um að þau gögn sem afstaða til bótaskyldu eru byggð á séu fullnægjandi. Þrátt fyrir það mat V að ekki væri um leka úr lögnum húseignarinnar að ræða var aftur tilkynnt um tjón af hálfu M1 og M2 í maí 2022. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að V hafi haldið sig við fyrri afstöðu þrátt fyrir að hafa sent verktaka sína aftur á staðinn án þess að skýr gögn liggi fyrir frá þeim á bilana- eða tjónsgreiningu. Það var síðan ekki fyrir en óháður aðili á vegum M1 og M2 fór á vettvang sem lagnaleki fannst í júní 2022. Heildarviðgerð virðist síðan ekki hafa verið lokið fyrir en í október 2022.

Af heildargögnum málsins verður að álykta að eigendur húseignarinnar hafi ítrekað farið fram á það við V að greina mögulegar tjónsorsakir. Það að sérfræðingur á vegum eigendanna hafi á stuttum tíma fundið lagnaleka sem verktakar á vegum V fundu ekki bendir til þess að ekki hafi verið kannað nægilega vel hverjar mögulegar tjónsorsakir hafi verið. Skýrsla þess sérfræðings dags. 27. júní 2022 segir að mikill tími hafi farið til spillis vegna þess að málið hafi ekki verið skoðað til hlítar. Ekki liggja fyrir sérfræðigögn af hálfu V sem hnekkir því mati og verður, með vísan til fyrrnefndrar 12. gr. b í lögum um vátryggingarsamninga, að láta V bera hallann af því að hafa ekki aflað skýrari gagna sem staðfesta mat félagsins á tjónsorsökum. Verður einnig litið til þess að sá tími sem leið frá því að sú bilun fannst þar til gerðar voru ráðstafanir til að bæta tjónið hafi getað verið styttri. Verður því fallist á að starfsmenn V hafi sýnt gáleysi við afgreiðslu á tjónamáli vegna fasteignatryggingar.

Hvað eðli tjóns og tjónsfjárhæðir varðar verður málflutningur M1 ekki skilinn öðruvísi en að fyrir hafi legið sala á kjallaraíbúð þeirra og því ekki hægt að álykta að þau hafi ætlað að leigja íbúðina lengur og þannig hafi ekki orðið raunverulegur missir leigutekna frá 17. maí 2022 fram í október 2022. Verður tjón vegna þessa því talið ósannað. Einnig verður ekki fallist á að sýnt hafi verið fram á fjárhagstjón M1 sem eigenda íbúðarinnar að öðru leyti m.v. fyrirbyggjandi gögn. Hvað varðar ætlað tjón á innbúi M2 verður heldur ekki nægilega skýrlega ráðið af gögnum málsins að orsakatengsl séu milli saknæmrar háttsemi starfsmanna V og þess að mögulega hafi eitthvað að innbúsmunum hennar skemmst vegna mögulegrar myglu og verður M2 að bera hallann af sönnunarskorti um það ætlaða tjón. Verður því ekki fallist á að sannað sé af hálfu M1 og M2 að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna ofangreindrar háttsemi starfsmanna V. Bætur vegna ófjárhagslegs tjóns eins og óþæginda greiðast ekki án lagaheimildar og í kröfugerð M1 og M2 er hvorki tilvísun til slíkrar lagaheimildar né sýnt að skilyrði slíkrar, eins og t.d. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 sé uppfyllt. Verður því ekki fallist á að M1 og M2 hafi orðið fyrir tjóni sem V ber að greiða skaða- eða miskabætur fyrir.

Niðurstaða.

M1 og M2 eiga ekki rétt til greiðslu skaða- eða miskabóta frá V

Reykjavík, 25. apríl 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir