

Mál nr. 295/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Rekstrarstöðvunartrygging

Gildissvið váttryggingar.

Gögn.

66. Málskot mótttekið 25. ágúst 2023, ásamt fylgiskjöllum nr. 1-8.
67. Bréf V dags. 19. september 2023, ásamt fylgiskjöllum nr. 1-2.
68. Bréf M dags. 29. september 2023.
69. Tölvupóstur V dags. 5. október 2023.

Málsatvik.

M starfrækir verslun í leiguhúsnæði sem er í eigu leigufélags (hér eftir nefnt L). M er með í gildi rekstrarstöðvunartryggingu hjá V og er um að ræða tryggingu sem seld er sem viðbót við lausafjártryggingu sem M er með í gildi hjá V. Tekur tryggingin til rekstrarstöðvunar sem rakin verður til atburðar sem bruna-, vatnstjóns- eða innbrotsþjófnaðartrygging váttryggingartaka nær til. L tryggir húsnæðið með fasteignatryggingu hjá öðru váttryggingafélagi (hér eftir nefnt X).

Í málskoti M kemur fram að í nóvember 2022 hafi M tilkynnt L um leka í kjallara og í kjölfarið hafi verið kallaður til framkvæmdastjóri hjá fyrirtæki sem selur loftræstikerfi (hér eftir nefnt Y). Hann hafi skrúfað fyrir vatn að loftræstikerfinu og þannig stöðvað lekann. Þá hafi tjónið verið tilkynnt til X sem fallist hafi á greiðsluskyldu vegna tjóns á fasteigninni í kjölfar lekans. Þá segir í málskoti M að við skoðun á umfangi vatnstjónsins hafi komið í ljós fleiri rakaskemmdir eftir tjón sem ekki hafi verið klárað að gera við. Þær skemmdir verði raktar til þess að þann 3. febrúar 2019 hafi salerni stíflast á efri hæð og sírennsli leitt til þess að það lak niður yfir nótt. Þegar framkvæmdir stóðu yfir í febrúar 2023 hafi svo orðið annað vatnstjón sem metið var bótaskyld úr fasteignatryggingu þeirri sem L er með í gildi hjá X.

Fyrir liggur skoðunarskýrsla frá tryggingafélaginu X, vegna vatnsleka frá hitaelementi í loftræstisamstæðu. Tjónsdagur er skráður 15. desember 2022 og skoðunardagur er skráður 2. febrúar 2023. Í skýrslunni er fjallað um umfang tjónsins: „Skemmdir á gips loftum og veggjum. Spartla og mála eftir það“. Í skýrslunni er einnig reitur þar sem tillögur að aðgerðum eru settar fram og segir þar orðrétt: „[L] eru að fara í endurbætur á rýminu og munu því sjá um að sem er skemmd og halda öllu til haga. Þar sem þetta þarf að gerast í sérstökum glugga þar sem búðin verður lokað á meðan“ Þá kemur fram að X hafi náð samkomulagi við L um að skipta út skemmdu efni í þriggja vikna glugga sem verslunin verður lokað. Þá er reitur í skýrslunni þar sem skráð er hvort búsetuhæfi sé fyrir hendi og þar stendur: „Já“.

M tilkynnti um rekstrarstöðvun í tjónstilkynningu til V þann 2. febrúar 2023. Segir orðrétt í tilkynningunni: „Hitaelement í loftræstisamstæðu sem er staðsett inn í vegg hefur lekið í einhvern tíma áður en það uppgötvaðist. Smitast hefur út frá því í vegg og þarf að ráðast í að fjarlægja samstæðuna, ásamt því að rífa vegginn og skipta öllu loftræstikerfinu út. Loka þarf búðinni frá og með nk. mánudegi um óákveðinn tíma þar til búð er að laga þetta.“

Samkvæmt gögnum málsins var verslun M lokað á tímabilinu 6. febrúar 2023 - 1. mars 2023. Á framkvæmdatímanum varð að sögn M vart við annan vatnsleka frá affallslögn. Samkvæmt ódagsettri skoðunarskýrslu X er tjónsdagur skráður 6. febrúar 2023. Í skýrslunni kemur fram um umfang tjónsins að það felist í blautum spónaplötum og málningarskemmdum. Þá er stendur „Já“ í sérstökum reit í skýrslunni um búsetuhæfi.

Í málinu liggur einnig fyrir skýrsla frá L dags. 6. júní 2023. Þar kemur fram að í nóvember 2023 (á líklega að vera 2022) hafi L fengið tilkynningu um að mikill leki væri gangi í kjallara húsnæðisins sem M leigir. Við skoðun hafi komið í ljós að leki væri að koma frá hitaelementi í loftræstisamstæðu og að tjónið hafi verið metið bótaskyld úr fasteignatryggingu hjá X. Þá kemur fram í skýrslunni að við skoðun

á umfangi tjónsins hafi komið í ljós aðrar rakaskemmdir eftir vatnsleka úr vatnsleiðslum á 2. hæð sem ekki hafði verið klárað að gera við á sínum tíma. X hafi samþykkt að bæta það einnig úr fasteignatryggingunni. Þá segir enn fremur að á meðan niðurrifum stóð hafi komið í ljós annað vatnstjón frá öðru leigurými, sem er við hliðina á verslun M og hafi þá aftur lekið niður í kjallarann. Haft hafi verið sambandi við X sem einnig hafi samþykkt greiðsluskyldu vegna þessa atburðar. Í skýrslu L er að finna myndir sem virðast hafa verið teknar á framkvæmdatímanum. Á þeim má sjá myndir þar sem búið er að rífa frá veggjaplötur og sést þar í veggja- og loftagrindur úr timbri. Einnig eru myndir af svæðinu þegar búið er að rífa niður loftræstisamstæðuna, allar veggja- og loftagrindur, gólfefni o.fl.

Þá liggur fyrir yfirlýsing, dags. 24. mars. 2023, frá framkvæmdastjóra Y sem stöðvaði leka frá loftræstisamstæðunni. Í yfirlýsingunni kemur m.a. fram að tæring hafi orðið á hitaelementi í loftræstisamstæðunni og að þónokkur leki hafi verið frá henni sem hafi vætlað niður vegg sem var orðinn gegnsósa af vatni. Vatnið hafi leitað sér leiðar að niðurfalli sem staðsett er örfáa sentimetra frá veggnum að innanverðu sem afmarkar salernisaðstöðu í kjallara. Þá kemur þar fram að til þess að skipta hitaelementinu út þurfi að ná því úr samstæðunni og láta sérsmiða það í smiðju sem tekur 4-6 vikur.

M kveðst hafa orðið fyrir fjártjóni vegna rekstrarstöðvunar sem stóð yfir tímabilið 3. febrúar 2022 - 1. mars 2023. Telur M tjónið bótaskyldt úr rekstrarstöðvunartryggingu sinni hjá V. Byggir M á því að rekstrarstöðvunin verði rakin til þess að loka þurfti versluninni á meðan gert var við tjón sem hafði orðið á leiguhúsnæði verslunarinnar vegna þriggja mismunandi vatnsleka sem allir voru bótaskyldir úr fasteignatryggingu sem L var með í gildi hjá tryggingafélaginu X.

V hefur hafnað greiðsluskyldu úr rekstrarstöðvunartryggingunni með vísan til þess að það telur ósannað að rekstrarstöðvunin verði rakin til óvænts og skyndilegs leka sem streymt hafi fram. Byggir V þessa afstöðu sína m.a. á því að gögn málsins beri með sér að um sé að ræða rakaskemmdir sem raktar verða til langvarandi leka. Þá byggir V á því að lokunin hafi ekki verið vegna viðgerða á skemmdum eftir vatnstjón, heldur hafi verið um að ræða lokun vegna viðhalds og endurbóta sem L stóð fyrir á leiguréminu óháð vatnsskemmdunum. Einnig byggir V á því að skilyrði um orsakasambengi á milli vatnstjónsins og rekstrarstöðvunarinnar séu ekki uppfyllt.

Álit.

Ágreiningur þessa máls lýtur annars vegar að því hvort vatnstjón á leiguhúsnæði M verði rakið til skyndilegs og óvænts vatnsleka sem virkjað getur rekstrarstöðvunartrygginguna og hins vegar þess hvort rekstrarstöðvunin verði rakin til þess vatnstjóns sem sannanlega varð á húsnæðinu.

Af gögnum sem liggja fyrir í málinu sem og af afstöðu aðila verður ekki annað ráðið en að ekki sé ágreiningur um að gildissvið rekstrarstöðvunartryggingar M taki mið af því að skyndilegur og óvæntur leki komi upp í húseign þar sem M sé með starfsemi sína. Í þeim gögnum sem M hefur lagt fyrir nefndina er staðfest sé að um hafi verið að ræða skyndilegan og óvæntan leka frá hitaelementi. V hefur ekki lagt fram gögn sem hnekkja þeim gögnum sem M hefur vísað til og ekki heldur gögn sem sýna að lekinn hafi verið langvarandi. Hallann af þeim sönnunarskorti ber V. Skilyrði vátryggingarskilmála um að vatnsleki verði rakin til skyndilegs og óvænts leka telst því uppfyllt.

Álit Þóru Hallgrímsdóttur og Hildigunnar Hafsteinsdóttur vegna orsakasambands.

Hvað varðar ágreining um orsakasamband milli þess vatnstjóns sem varð á húseigninni og rekstrarstöðvunar M er álit meirihluta nefndarmanna það að gögn málsins sýni með fullnægjandi hætti að til þess að hægt væri að gera við húseign þá sem fyrir vatnstjóni varð þurfti að gera tilteknar ráðstafanir. Þar má nefna skýrslu húseiganda dags. 6. júní 2023 þar sem kemur fram hvaða ráðstafana hafi þurft að grípa til vegna vatnstjónsins, en í þeirri skýrslu er einnig fjallað um afleiðingar annarra vatnstjóna sem vátryggingafélagið X bætti húseigandanum L. Gögn málsins sýna ekki að afleiðingar þeirra vatnstjóna hafi verið meiri en þess sem hér er til umfjöllunar eða sýna með afgerandi hætti að þau hafi haft þannig áhrif á heildarframkvæmdir að framkvæmdatímabil lengdist. Ekki hafa því verið lögð fram skýr gögn um að þær framkvæmdir sem áttu sér stað á húseignarhluta sem M leigir til verslunarreksturs hafi verið vegna annarra ráðstafana en þeirra sem þurfti að gera vegna vatnstjónsins sem að álit nefndarinnar er greiðsluskyldt úr rekstrarstöðvunartryggingu M. Þá verður ekki lögð sú merking í það að húseign hafi verið „búsetuhæf“ að mati vátryggingafélags húseiganda (X) að hægt hafi verið að stunda rekstur sambærilegan við rekstur M í húsnæðinu á meðan það var til viðgerðar, en í gögnum málsins kemur fram að eigandi M sé með starfsleyfi frá Embætti landlæknis á grundvelli laga nr. 34/2012 um heilbrigðisstarfsmenn.

Almennar sönnunarreglur gera ráð fyrir því að sá sem heldur því fram að umfang tjóns hans sé með ákveðnum hætti beri sönnunarbyrði um að svo sé. Í fyrrnefndri skýrslu, sem liggur fyrir í málinu, dagsett er 6. júní 2023, kemur m.a. fram að viðgerð var framkvæmd vegna vatnstjóns í nóvember 2022 (væntanlega misritun) sem og hafi fundist merki um önnur vatnstjón á tveimur öðrum stöðum. Í skýrslunni kemur einnig fram að haft hafi verið samráð milli M og L um hvenær best hentaði báðum að framkvæma viðgerð á húseigninni vegna afleiðinga upphaflega vatnstjónsins. Fram kemur í sömu skýrslu að mat húseiganda hafi verið að skipta hafi þurft út þeirri loftræstisamstæðu sem vatnstjón það sem hér er til umfjöllunar varð við, þar sem viðgerð á loftræstisamstæðunni hefði tekið meiri tíma. Það fær stoð í yfirlýsingu framkvæmdastjóra Y, dags. 24. mars 2023. Ekki liggja fyrir upplýsingar í málinu sem hnekkja því mati. Telst því ekki óeðlilegt að ekki hafi strax verið ráðist í framkvæmdir, heldur þegar hentaði best húseiganda og leigjendum húseignarinnar m.t.t. reksturs þeirra.

Verður heldur ekki ráðið af öðrum gögnum málsins að ráðstafanir húseiganda hafi verið umfram það sem nauðsynlegt var að gera til að gera við þær skemmdir sem urðu, að minnsta kosti, vegna hins bótaskylda vatnstjóns í nóvember 2022. Upplýsingar um túlkun á orðalagi um „endurbætur“ á húseigninni í tjónsskýrslum, eða að það hafi falið í sér að annað en afleiðingar tjónsins hafi verið til viðgerðar eða viðhalds, liggja ekki fyrir með sannanlegum hætti og verður ekki, án slíkra gagna, lagt til grundvallar að frekari endurbætur en vegna títtnefnds vatnstjóns hafi átt sér stað og þannig átt þátt í því að verslun M hafi verið lokað í lengri tíma en þurft.

Telst M hafa með framlögðum gögnum sannað að þær ráðstafanir sem gerðar voru vegna bótaskylds vatnstjóns á húseign þeirri sem hann leigir, hafi verið vegna þess vatnstjóns en ekki annars og hefur ekki verið sýnt fram á með afgerandi hætti eða gögnum að lokun verslunarrýmisins hafi getað verið styttri. Hallann af slíkum sönnunarskorti verður V að bera þar sem næg sönnun um umfang tjóns liggur fyrir af hálfu M.

Niðurstaða.

Viðurkenndur er réttur M, til bóta úr rekstrarstöðvunartryggingu hjá V.

Reykjavík, 31. október 2023.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Sérálit Guðmundar Stefáns Martinssonar vegna orsakasambands.

Þegar liggur fyrir að um bótaskyldt atvik er að ræða úr rekstrarstöðvunartryggingu M hjá V er að ræða, eins og álit nefndarinnar sýnir hér að ofan, stendur eftir hvort orsakasamband sé á milli þess vatnstjóns sem varð á húseigninni og rekstrarstöðvunarinnar. Gögn málsins bera með sér að leki frá loftræstisamstæðu hafi verið nokkuð afmarkaður og að vatnstjón sem af lekanum varð hafi verið unnt að lagfæra með tiltölulega einföldum hætti. L, eigandi fasteignarinnar, virðist hins vegar hafa tekið ákvörðun um að fara í talsverðar endurbætur á húsnæðinu í kjölfar lekans, skipta um loftræstisamstæðuna, þó unnt hafi verið að gera við hana, rífa niður veggja- og loftagrindur og skipta um gólfefni. Þá verður að teljast ljóst af gögnum málsins að búið hafi verið að ákveða að fara í endurbæturnar og loka versluninni 3 vikur áður en önnur vatnstjón uppgötvuðust. Að teknu tilliti framangreinds og allra gagna málsins telst ósannað að sú rekstrarstöðvun sem varð á rekstri M verði rakin til þeirra vatnsleka sem áttu sér stað í leiguhúsnæði M. Verður M að bera hallann af þeim sönnunarskorti. Skilyrði skilmála rekstrarstöðvunartryggingarinnar um að rekstrarstöðvunin verði rakin til bótaskylds leka úr vatnstjónstryggingu er þ.a.l. ekki uppfyllt. Bótaréttur er því ekki fyrir hendi úr rekstrarstöðvunartryggingunni

Reykjavík, 31. október 2023.
rafræn undirskrift

Guðmundur Stefán Martinsson