

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLITA ÚRSKURÐI**Mál nr. 330/2023****Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Nafn vátryggingartaka ábyrgðartryggingar (X)****Gildissvið vátryggingar. Undanþáguákvæði vátryggingarskilmála.****Gögn.**

5. Málskot mótttekið 19. september 2023, ásamt fylgiskjölum.
6. Bréf V, dags. 9. október 2023, ásamt fylgiskjölum.
7. Viðbótarathugasemdir M, dags. 19. október 2023, ásamt hljóðupptöku.
8. Viðbótarathugasemdir V, dags. 25. október 2023.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að fyrri hluta þessa árs hafi M keypt íbúð á neðri hæð tvíbýlishúss í sveitarfélaginu A. Vegna mikils óþefjar hafi stór fataskápur verið tekinn frá vegg í hjónaherbergi sem staðsett er við hlið baðherbergis íbúðarinnar. Í ljós komu ummerki eftir leka frá loftplötu og niður vegginn á bak við skápinn. Skápur og veggir voru rakir, mikill óþefur og myglusveppur. Setti M sig í samband við eiganda efri hæðar sem tilkynnti tjónið til V þann 15. maí 2023. V sendi skoðunarmann á staðinn þann 16. maí 2023 og við skoðun hans kom í ljós að lekið hafði úr afrennislögn salernis á efri hæð. Af ummerkjum mátti sjá að lekinn hafði ekki byrjað daginn áður né síðustu daga á undan, heldur hafði seytilað þarna niður smátt og smátt í vikur eða mánuði. Hinn 19. maí 2023 kom sölumaður á vegum V í íbúð M til að framkvæma skoðun áður en vátryggingasamningur um fasteignatryggingu yrði gerður. Upplýsti sölumaður á vegum V um að tjónið yrði greitt af ábyrgðartryggingu eiganda efri hæðar. Að því búnu var gengið frá vátryggingasamningi. Það var svo þann 23. ágúst 2023 sem V hafnaði bótaskyldu vegna tjóns í íbúð M. Byggði V ákvörðun sína á því að tjónið hafi verið tilkynnt of seint og að framkvæmdir á neðri hæð hafi komið í veg fyrir sjónskoðun. Einnig var vikið að því að um langvarandi leka hafi verið að ræða. M er ósáttur við þá ákvörðun og telur að ekki sé réttmætur grundvöllur fyrir V að skjóta sér undan bótaskyldu eða fyrra loforði, enda hafi framkvæmdir ekki hafist fyrr en skoðunarmaður tryggingafélagsins hafi verið farinn af vettvangi. Engar framkvæmdir hafi átt sér stað á baðherbergi neðri hæðar. Hægur vandi sé að framkvæma þar skoðun enn þann dag í dag. Mótmælir M því einnig að tjónið hafi verið tilkynnt of seint. Það hafi verið tilkynnt 15. maí 2023 og strax næsta dag hafi skoðunar- og iðnaðarmenn frá V fundið uppruna lekans. Hafi skoðunarmaður komið niður á neðri hæðina og skoðað ummerki um lekann á neðri hæðinni. Sami skoðunarmaður hafi svo komið og byrjun júlí og skoðað ummerki og þá sagt að hann hafi ekki séð afleiðingar lekans. Varðandi þá viðbáru V að um langvarandi leka sé að ræða þá vísar M til þess að gert hafi verið við lekann á efri hæð og skipt um allt timbur og annað sem bar ummerki eftir lekann. Fráleitt sé að halda því fram að aðeins þessi hluti tjónsins sé bótaskyldur úr tryggingu eiganda efri hæðarinnar en ekki tjón vegna sama leka á neðri hæðinni. Þá liggi ekkert fyrir um það hvenær þessi sprunga kom í lögnina. Ekki er því hægt að staðhæfa hversu lengi lekið hefur úr lögninni. Í skilmálum V sé ekki að finna skilgreiningu á því hvenær vatnsleki telst vera langvarandi og þar með undanþeginn bótaskyldu.

Í bréfi V til nefndarinnar segir að í tilkynningu frá X, eiganda efri hæðar, var hvergi minnst á að tjón hafi orðið á íbúð M á neðri hæð eða að verið sé að gera kröfu í ábyrgðarlið tryggingar X. Engin gögn liggi fyrir um að tjónaskoðunarmaður V hafi skoðað neðri hæðina í kjölfar þess að tilkynning barst frá X. Barst V aldrei tilkynning um tjón á neðri hæðinni hjá M og hefur slík tilkynning eða krafa ekki enn borist V. Tjónið var þ.a.l. afgreitt við X án aðkomu M. V hafi fengið tilkynningu frá HMS um að M hefði eignast fasteignina þann 14. apríl 2023 og að rétt væri að gefa út brunatryggingu. Hafi V gert það og jafnframt sent M tölvupóst þann 19. maí 2023 þar sem m.a. var vakin athygli á að engin fasteignatrygging væri til staðar. Þennan sama dag heimsótti B, sölumaður hjá V, M í þeim tilgangi að fara yfir vátryggingar M. Varð úr að M keypti fasteignatryggingu sem tók gildi þann sama dag. Barst tjónið í tal og veitti B upplýsingar um að fasteignatryggingin sem M var að kaupa gæti ekki tekið til tjónsins þar sem hún hefði ekki verið í gildi á tjónsdegi. Þá mun B hafa upplýst M um að eina tryggingin sem gæti mögulega tekið á tjóninu væri ábyrgðartrygging X, eiganda íbúðar fyrir ofan íbúð M. Þann

22. maí 2023 sendi M tölvupóst á B þar sem segir m.a.: „...*takk kærlega fyrir að koma á föstudaginn og staðfesta húseignatryggingu og vatnstjón frá efri hæð og vinna leusnarmiðað að úrlaust frábær þjónusta hjá þér og gott viðmót.*“ Frekari samskipti eiga sér stað milli aðila en V vísar til þess að engin skrifleg tilkynning eða krafa hafi borist frá M. Þó hafi verið þann 5. júlí 2023 skráð ábyrgðartjón í ábyrgðarlið fasteignatryggingar X. Var það gert í kjölfar þess að M sendi tölvupóst á C, viðskiptastjóra hjá V og bað um úrlausn mála sinna. Þann sama dag sendi V beiðni á verktaka um að skoða íbúð M og greina orsök og umfang tjónsins. Þann 9. júlí 2023 barst tölvupóstur frá verktakanum sem taldi ómögulegt að meta orsök og umfang þess tjóns sem M kveður hafa orðið á fasteign sinni vegna leka. Hafi V í kjölfarið hafnað bótaskyldu með bréfi 23. ágúst 2023. Vísar V til 17. gr. almennra skilmála félagsins þar sem fram komi að vátryggður, eða eftir atvikum rétthafi bóta, skuldi tafarlaust og án ástæðulauss dráttar tilkynna V það skriflega eða með öðrum sannanlegum hætti. Þá skuli vátryggður gefa V kost á að skoða og meta tjónið áður en viðgerð hefst eða skemmdum munum er ráðstafað eða fargað. Þetta hafi M ekki gert og því fyrirgert öllum hugsanlegum rétti sínum til bóta úr ábyrgðartryggingu X.

Þá kemur fram í 18. gr. almennra skilmála að vátryggðum eða öðrum þeim sem hyggjast gera kröfu úr vátryggingunni beri að sýna fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni og umfangi þess. Engin gögn, matsgerðir eða annað liggur fyrir um hið meinta tjón. Það hafi því reynst V ómögulegt að leggja mat á orsök og umfang hins meinta tjóns. Verður M að bera hallan af slíkum sönnunarskorti. Hafnar V því að bótaskylda úr ábyrgðartryggingu X hafi verið staðfest í samskiptum V við hann. Að lokum telur V ljóst að rakavandamál sem kunna að hafa verið til staðar í íbúð M verði rakin til langvarandi raka eða vatnsleka. Ábyrgðarliður fasteignatryggingarinnar taki ekki til tjóns sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka né heldur tjóns vegna myglu eða sveppagróðurs. Telur V einnig ljóst að M hafi verið í umfangsmiklum breytingum á fasteign sinni eftir kaupin sem framkvæmdar hefðu verið óháð því hvort vatn hafi lekið milli hæða. Telur V þar af leiðandi ósannað að M hafi orðið fyrir fjártjóni, jafnvel þó sannað teldist að vatn hafi lekið inn í íbúð M frá efri hæð.

Í viðbótarathugasemdum sínum rekur M öll samskipti sín við starfsmenn V á tímabilinu frá því hann varð var við ummerki um leka og þar til 19. maí 2023 en á því tímabili komu starfsmenn á vegum V á vettvang m.a. í þeim tilgangi að skoða ummerki um tjónið. Ítrekar M að ekkert hafi verið hreyft við klæðingu falsks lofts í baðherbergi í íbúð M en þar er að finna skemmdir eftir lekann. Hægur vandi hefði verið fyrir skoðunarmann V að athuga þær skemmdir, bæði 16. maí og svo í júlí 2023. M eigi ekki að þurfa að bera hallan af því þó V vanræki að kanna orsök og umfang tjóns eða gæta hagsmuna sinna að öðru leyti eins og þeir fengu frá upphafi tækifæri til. Þá sé staðhæfing V fyrir því að lekinn frá efri hæð hússins hafi verið langvarandi, ósönn enda hvergi í svörum V að finna stoð fyrir því. Framkvæmdir í íbúð M hafi ekki verið komnar jafn langt þegar tjónið var fyrst tilkynnt til V. Stóð M í þeirri trú að fulltrúi V hefði hinn 16. maí 2023 lagt mat á tjónið en þá var aðeins búið að rífa það burt sem þurfti til að komast að umfangi tjónsins og orsökum. Til viðbótar fyrri kröfur er þess krafist að nefndin úrskurði um að V beri að greiða bætur vegna þóknunar til lögmanns. Þá lagði M fram myndbandsupptöku frá 19. maí 2023 af samskiptum sínum við B, sölumann á vegum V.

Í viðbótarathugasemdum V er áréttað að niðurstaða V byggi fyrst og fremst á því að ómögulegt hafi verið að meta hvort bótaskyld tjón hafi orðið hjá M þar sem hann hafi verið búinn að fjarlægja meinta tjónsmuni úr íbúð sinni áður en starfsmönnum V gafst kostur á að meta orsök og umfang tjónsins. Einnig byggi niðurstaðan á því að um hafi verið að ræða tjón af völdum langvarandi raka/leka sem ekki fellur undir trygginguna. Vísar V einnig til þess að myndbandsupptaka sem M lagði fram hafi verið tekin upp án vitneskju sölumannsins B og í óþökk hans. Í því megi finna hluta af samtali M við B og mótmælir V því sem röngu að B hafi viðurkennt bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu X í samtalinu. Einnig sé rétt að taka fram að í myndbandinu heyrir M sjálfur fullyrða að um hafi verið að ræða margra ára vandamál og þ.a.l. ljóst að um er að ræða langvarandi leka/raka sem ekki fellur undir trygginguna, sbr. g-lið 23. gr. skilmála fasteignatryggingarinnar. Þá megi sjá í myndbandinu, sérstaklega í lok þess, að íbúð M virðist svo gott sem fokheld þegar samtalið átti sér stað. Engar merkingar komi fram í kerfum félagsins um að fulltrúi á vegum V hafi komið til M þann 15. maí 2023. Hægt sé að leiða líkum að því að pípulagningarmeistari hafi verið á staðnum að beiðni tjónamatsmanns þennan dag. Verktakar vinni eftir beiðnum tjónamatsmanna og eru afmarkaðir við þá beiðni. Beiðnin hafi verið orðuð á þann hátt að verktakinn var beðinn um „...*Að skoða með leka á innbyggðum klósett-kassa*“. Hvers kyns innlit hans á neðri hæð hefur ekki verið í þeim tilgangi að meta afleitt tjón, þar sem beiðni lá ekki fyrir um slíkt frá félaginu né tilkynning komin til félagsins sem gaf tilefni til þess. Innlit í aðliggjandi eignir eru aðeins

til þess fallnar að reyna að staðsetja leka með nánari hætti. Hafi húsasmiður á vegum V verið fenginn síðar meir í það verkefni að meta afleitt tjón hjá M, en ekki haft erindi sem erfiði vegna aðstæðna á tjónsstað og þegar unninna framkvæmda.

Álit.

Ágreiningur í málinu lýtur að því hvort tjón á húseign M sé bótaskyldt úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V. Ekki virðist vera ágreiningur um það hvort tjón M falli undir bótasvið ábyrgðarliðar fasteignatryggingar X hjá V, að uppfylltum öðrum skilyrðum og verður því ekki nánar fjallað um þann þátt málsins í álit þessu. Varðandi vísan V til 17. og 18. gr. almennra skilmála félagsins þá ber þess að geta að M ber ekki skyldur samkvæmt vátryggingarsamningi X við V og því getur V ekki, á grundvelli vátryggingarsamnings milli þess og X, sett skyldur á herðar M sem eru umfram það sem almennt gildir í skaðabótarétti um sönnun, sönnunarbyrði og bótakröfu. Verður því ekki fallist á að M hafi borið að tilkynna V um tjón sitt á skriflegan eða annan formlegri hátt en hann hafði þegar gert. Af gögnum málsins verður því ekki annað ráðið en að V hafi í síðasta lagi þann 19. maí 2023, þegar tveir starfsmenn á vegum félagsins komu á vettvang, haft nægar upplýsingar um kröfu M í ábyrgðarlið fasteignatryggingar X. Samkvæmt 12. gr. b í lögum um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 skal vátryggingafélag sjá til þess að tjónþoli fái fullnægjandi upplýsingar um bótarétt sinn og sundurliðun á því hvernig bætur til hans eru ákveðnar. Af gögnum málsins og þá sérstaklega af samskiptum M við ýmsa starfsmenn V verður ekki annað ráðið en að M hafi mátt vera í góðri trú með það að bótakrafa hans væri í vinnslu hjá V allt frá því verktakar á vegum V komu á vettvang og skoðuðu aðstæður í íbúð M ásamt því að stöðva leka í íbúð X hinn 16. maí 2023. Gat M ekki vitað að verktakar á vegum V hefðu eingöngu fengið fyrirmæli frá V um að skoða tjón á efri hæðinni og væru því ekki komnir í hans íbúð til að meta hans tjón. Í kjölfarið átti M svo í frekari samskiptum við ýmsa starfsmenn V á tímabilinu þar til V hafnaði bótaskyldu 23. ágúst 2023. Verður ekki séð á þeim samskiptum að starfsmenn V hafi veitt M upplýsingar um skort á skriflegri tjónstilkynningu eða leiðbeiningar um að M bæri að leggja fram gögn svo sem matsgerðir sem sýna fram á orsök og umfang tjónsins. Þá verður ekki talið að M hafi mátt gera ráð fyrir að þeir aðilar sem komu á vettvang á vegum V hafi ekki verið réttir aðilar til þess að fjalla um tjón hans eða ummæli sölumanns um bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu efri hæðar væri að engu hafandi. Vegna þess sem fram kemur á myndbandsupptöku af samskiptum M við sölumann á vegum V, er rétt að taka fram að að einstaklingar mega almennt ekki taka upp samtöl manna á milli nema með samþykki þeirra sem á upptökunni heyrast. Felur hljóðupptaka í sér vinnslu persónuupplýsinga ef unnt er að persónugreina þá einstaklinga sem teknir eru upp líkt og í þessu tilviki.

Hefur M lagt fram yfirlýsingu pípulagningarmeistara og verktaka dags. 16. október 2023, þar sem fram kemur að þeir hafi verið beðnir um að finna út hvaðan leki kæmi sem fram kom í vegg milli baðherbergis og hjónaherbergis. Hafi þeir fjarlægt skáp og brotið inn í múr milliveggs og útvegg. Hafi það í kjölfarið verið staðfest að lekinn hafi komið frá efri hæð á bak við upphengt klósett. Þá hefur M einnig lagt fram staðfestingu frá nafngreindum iðnaðarmanni á vegum V sem staðfestir að hafa rifið flísar og opnað inn á klósettíkassa efri hæðar þann 16. maí 2023. Hefur V einnig staðfest að leki hafi komið frá salefni efri hæðar sem iðnaðarmenn á vegum þess hafi stöðvað og lagað. Að mati nefndarinnar liggja þannig fyrir fullnægjandi upplýsingar um að tjón hafi orðið á íbúð M af völdum leka frá klósetti í íbúð X á eftir hæð hússins. Fram kemur í svörum V til nefndarinnar að það hafi sent húsasmið á sínum vegum til þess að meta afleitt tjón hjá M. Á sama tíma getur V ekki haldið því fram að M hafi átt að sjá sjálfur um að afla matsgerðar eða annarrar sönnunar á orsök og umfangi tjónsins né að orsök tjónsins sé ósönnuð. Enn er til staðar sýnilegt tjón á lofti baðherbergis í íbúð M. Getur V því hæglega lagt mat á og greitt V bætur vegna þess tjóns. Þá er ekki hægt að útiloka að V geti einnig lagt mat á umfang tjóns í svefnherbergi M með aðstoð ljósmynda og frásagnar verktaka félagsins sem skoðuðu aðstæður þann 16. maí 2023.

Varðandi það hvort tjónið sé vegna langvarandi leka sem ekki fellur undir trygginguna, sbr. g-lið 23. gr. skilmála fasteignatryggingarinnar, þá verður ekki annað ráðið af gögnum málsins en að V hafi þegar samþykkt bótaskyldu úr fasteignatryggingu X vegna sama tjóns þrátt fyrir að samskonar ákvæði sé að finna í c-lið 2. gr. í vatnstjónslið fasteignatryggingarinnar. Auk þess hefur V ekki lagt fram nein gögn sem sýna fram á að það að um langvarandi leka eða raka hafi verið að ræða, en V ber sönnunarbyrði fyrir því að svo hafi verið. Með hliðsjón af atvikum öllum telst M eiga rétt á bótum úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V, vegna tjóns á fasteign sinni.

Í viðbótarathugasemdum sínum gerir M kröfu um að nefndin úrskurði um bætur vegna þóknunar lögmanns. Vísar nefndin til i-liðar 4. gr. samþykktar fyrir nefndina, dags. 17. desember 2021 þar sem fram kemur að nefndin fjalli ekki um kröfu málskotsaðila um málskostnað eða annan kostnað hans sem leiðir af málskoti.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V.

Reykjavík, 14. nóvember 2023.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir