

Mál nr. 70/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Ábyrgðartrygging atvinnureksturs.

Nafn vátryggingartaka (X)

Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 31. janúar 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 5. júní 2024, ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf M dags. 20. júní 2024, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að mistök voru gerð af hálfu starfsmanna X sem leiddu til tjóns á íbúð M. V hefur viðurkennt bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu X en ágreiningur er um fjárhæð bótagreiðslna. Í gögnum málsins má meðal annars finna mat tveggja einstaklinga frá 11. desember 2023 á ástandi parkets og skemmdum, auk mats eins einstaklings frá 27. janúar 2024 sem og mat löggilts fasteignasala á áhrifum parketskemma og mögulegra viðgerða á söluhæfi og verð íbúðar við fyrirhugaða sölu hennar.

M telur að umfang tjóns þeirra felist í því að skipta þurfi um parket á allri íbúð þeirra þar sem ekki sé hægt að gera við skemmdir sem séu á um 30-40 fm svæði af um 190 fm gólfleti. M telur þær tillögur sem V hefur sett fram varðandi bótagreiðslur óframkvæmanlegar og M yrðu verr sett með þær. M óskar eftir álit nefndarinnar á umfangi tjónsins, þ.e. hversu mikið af parketi íbúðar þurfi að endurnýja. Einnig óskar M í málskoti eftir álit nefndarinnar á því hvernig sanngjarnt og eðlilegt geti talist að hlutfallsskipta kostnaði við endurnýjun parkets á milli tjónþola og ábyrgðartryggingar V. M telur einsýnt að um altjón á parketi sé að ræða og vísar til þess að íbúð M sé þannig skipulögð að í henni sé stórt opin rými sem blasi við öllum sem í íbúðina koma og tjón hafi orðið á þeim stað. Einnig sé parket samfelld og flæði um íbúðina án þröskulda. Auk þessa sé parketið nú ófáanlegt og því sé ekki hægt að lagfæra skemmdir eins og bótatilboð V gangi út á. M vísa til niðurstöðu nefndarinnar í máli nr. 164/2007 þar sem fallist hafi verið á að bættur yrði allur kostnaður við endurnýjun parkets í heild sinni þar sem lekatjón var bundið við eitt rými. Einnig bendir M á að þau hafi ætlað að setja íbúðina á sölu eftir þakviðgerðir en löggiltur fasteignasali hafi ekki talið skynsamlegt að setja hana í söluferli með lekaskemmt parket. Þannig séu M nauðbeygð til að ráðast í kostnaðarsamar og tímafrekar lagfæringar á parketi sem munu, að mati fasteignasala, hafa lítil áhrif á verð eignarinnar.

V vísar til mats tveggja sérfræðinga á tjóni M og hefur boðið M 1.295.800 króna bótagreiðslu vegna tjóns þess sem M hafi orðið fyrir. Rökstuðningur V byggir á því að skipt sé um parket á samtals 30 fm fleti og allur flötur íbúðarinnar slípaður saman (um 190 fm), en gert sé ráð fyrir bótagreiðslum sem nema 50% af kostnaði sem af því hlytist sökum aldurs parketsins sem sé um 30 ára gamalt. V vísar til þess að bótagreiðslur taki mið af þeirri meginreglu skaðabótaréttar að tjónþoli megi ekki hagnast á tjóni og að sönnunarbyrði hvíli á tjónþola um hvert tjón hans er. V vísar til álits fasteignasala um að nýtt parket á íbúð M myndi ekki hafa mikil áhrif á virði eignarinnar til hækkunar. Einnig vísar V til álits tveggja smíða sem hafi tekið út parket M og þeirra niðurstaða hefði verið sú að spónn í parketinu hafi verið um 2 mm þykkur og það benti til þess að parketið hefði verið slípað eða að parketið hefði í upphafi verið í slökum gæðum. Einnig hafi þeir komist að niðurstöðu um að ekki væri hægt að slípa parketið aftur þar sem spónninn væri of þunnur sem og að líming spænis við undirlag hafi verið orðin léleg eftir ágang sólarljóss í um 30 ár. Einnig komi fram í áliti þeirra að skemmdir á parketi hafi verið víðar og ástand parketsins slæmt. Einnig vitnar V til álits sem M hafi lagt fram frá húsasmíðameistara og matsfræðingi um að hægt sé að gera við parket, matt lakk og lakka að nýju. V vitnar einnig til þess að á fyrstu verkfundum vegna þakskipta árið 2023 hafi komið fram að íbúð M hafi legið undir skemmdum í sjö ár áður en framkvæmdir við þakskiptin hófust, en M hefðu margoft beðið húsfélagið um úrbætur án árangurs.

Í athugasemdum M við bréf V kemur fram að M telur málatilbúnað V ganga út á að tala niður ástand parkets og íbúðar fyrir tjón M telur að V hafi ekki fært fram rök gegn því að um altjón á parketi sé að ræða og bregðist ekki við ábendingum um að viðgerð á því sé óframkvæmanleg, þrátt fyrir að sérfræðiálit liggi fyrir um að svo sé. M telur að ljósmyndir sem V vísar til sýni ekki ástand parkets fyrir tjón heldur eftir það, staðhæfingar um að parket hafi verið óviðgerðarhæft eftir tjón eða komið á seinni hluta líftíma síns séu í ósamræmi við sérfræðiálit sem og að V misskilji mat óháðs aðila um að hægt væri að gera við parket á þeim hluta sem skemmdist. M vísar til fylgiskjals frá 19. júní 2024 því til stuðnings að ekki sé hægt að matta lakk og lakka tjónaða hluta parketsins.

Álit.

Ágreingur sá sem nefndin getur tekið afstöðu til í málinu er um fjárhæð tjóns, sbr. 3. mgr. 3. gr. samþykktu fyrir nefndina frá 1. janúar 2022. Að því gefnu að fjárhæð sem ágreiningur er um fari ekki yfir 5.000.000 króna getur nefndin fjallað um slíkan ágreining að beiðni málskotsaðila, ella þarf samþykki allra aðila til þess að nefndin fjalli um ágreininginn. Þó kröfur M í málskoti lúti að því að nefndin taki afstöðu til þess hversu mikinn hluta parkets þurfi að skipta um og hvort hlutfallsskipta eigi kostnaði, verður að minna á að nefndin getur einungis fjallað um slík atriði innan þess ágreinings sem er um fjárhæðir.

Almennar reglur skaðabótaréttar gera ráð fyrir því að tjónþoli beri sönnunarbyrði um hvert umfang tjóns hans er. Í þessu máli liggur annars vegar fyrir mat tveggja sérfræðinga í húsasmíði frá 11. desember 2023 og hins vegar liggur fyrir mat eins sérfræðings í húsasmíði og matsfræðings frá 27. janúar 2024, sbr. tölvupóstur hans dags. 19. júní 2024. Verður ekki annað séð á orðalagi þessara matsgerða að álit matsmanna á ástandi parkets á íbúð M sé ekki það sama. Í mati frá 11. desember 2023 kemur fram að parket sé óviðgerðarhæft en fyrir hafi verið skemmdir sökum leka frá gluggum, upplitun vegna sólaráhrif, gæði parketsins og almennrar notkunar, en parketið sé rúmlega 30 ára gamalt. Í mati frá 27. janúar kemur hins vegar fram að eldri skemmdir á parketi hafi einungis verið á tveimur stöðum og auðvelt að gera við þær. Auk þess kemur það fram að hægt sé að matta lakk á parketinu sem sé harðviðarparket sem hafi langan endingartíma. Í hvorugu matinu kemur fram hvert umfang tjóns M sé í krónum og nokkur óvissa er því um umfang tjóns M umfram það sem V hefur þegar boðið til greiðslu. Ekki liggur fyrir annað mat á umfangi tjóns M en tilvísun til þeirra matsgerða sem vísað er til hér að ofan, auk mats löggilts fasteignasala á söluhæfi íbúðar og áhrifa parketskemma og viðgerðar á verð hennar.

Sönnunarstaðan er sem fyrr segir þannig að tjónþoli ber sönnunarbyrði um umfang tjóns síns. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að M hafi lagt fram gögn sem sýni með skýrum hætti umfang tjóns hans gegn þeim vafa sem er á því hvort tjón M teljist fullbætt með tilboði V um bótagreiðslu. Hallann af sönnunarskorti um annað ber M með vísan til áður nefndrar sönnunarstöðu. Verður því ekki fallist á að tjón V sé að hærri fjárhæð en V hefur boðið, eða 1.295.800 krónur, miðað við þau gögn sem liggja fyrir í málinu.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á frekari bótagreiðslum en sem nemur 1.295.800 krónum úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 11. júlí 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir