

Mál nr. 190/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot móttakið 27. maí 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 7. júní 2024.
3. Ódags. viðbótarathugasemdir M.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 12. júní 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að hinn 1. apríl 2024 hafi orðið vatnstjón í fasteign M, en leki frá uppþvottavél hafi valdið skemmdum á parketi auk þess sem sökklar á eldhúsinnréttingu hafi skemmst. Ekki sé ágreiningur um atvik eða það að bótaskylda sé til staðar. Hins vegar sé deilt um umfang bótaskylds tjóns en M krefst þess að V greiði bætur vegna útskipta á 50,75 fermetrum af parketi. M byggir á því að eldhúsið sé ekki lengur lokað og aðskilið frá stofu og borðstofu eins og teikningar af húsinu geri ráð fyrir. Stór hluti veggjar sem áður aðskildi eldhúsið frá stofunni hafi verið fjarlægður og sé nú um að ræða alrými. Flæðandi parket hafi verið lagt á allt rýmið og það parket sé ekki lengur fánlegt. Yrði eingöngu skipt um parket í eldhúshluta rýmisins, þ.e. þeim 15 fermetrum sem V hafi boðist til að greiða bætur vegna, yrði ekki sama heildarútlit á öllu rýminu heldur þyrfti að aðskilja hluta þess með gólflista á stóru svæði á áberandi stað. Leggur M fram myndband og ljósmyndir af rýminu máli sínu til stuðnings.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að félagið hafi fallist á að umrætt tjón sé bótaskyldt úr vatnstjónslið fasteignatryggingar M hjá V. Fyrir liggir að tjón hafi aðeins orðið á gólfefnum í eldhúsi og sé afstaða V sú, með vísan til skilmálaákvæðis um að aðeins séu greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður, að við uppgjör tjónsins skuli aðeins miða við gólfefni í eldhúsi. Að mati V sé um tvö aðskilin rými að ræða, en ekki alrými stofu og eldhúss, og beri framlagðar ljósmyndir það einnig með sér. Þó skipulagi hafi verið breytt frá teikningum, þannig að hurð hafi verið fjarlægð og dyraop breikkað sé eldhúsið enn afmarkað með veggjum að verulegu leyti. Þá sé loft niðurdregið ofan við dyraopið sem bendi einnig til þess að um skil milli aðliggjandi rýma sé að ræða. Sé eldhúsið því sérstaklega afmarkað rými. Þá hafi M ekki sýnt fram á að það hafi tjón í för með sér að skipta eingöngu út parketi í eldhúsi.

Í viðbótaathugasemdum M kemur fram að horfa verði til þess hvernig rýmið sé raunverulega skipulagt í dag en ekki til fimmtíu ára gamalla teikninga af því. Mat V á tjóni eigi þá að endurspegla raunverulegt tjón og ekki sé eðlilegt sé tjónamat alla jafna lægra en raunverulegt tjón. Þá tekur M fram að V hafi aldrei leitast eftir því að senda fulltrúa sinn á vettvang til mats á tjóninu og aðstæðum. Raunar sé flæðandi parket í allri fasteigninni, þ.m.t. á gangi og í svefnherbergjum. M haldi því þó ekki fram að herbergin teljist hluti sama rýmis og eldhús og stofa enda séu 90 sentimetra hurðarop á herbergjunum og eðli máls samkvæmt um önnur rými að ræða. Dyraop eldhússins sé hins vegar um 150 sentimetrar að breidd og mundi það hafa verulega neikvæð áhrif á útlit rýmisins væri listi settur í dyraopið og mismunandi gólfefni sitt hvoru megin við hann. Þá tekur M fram að upphaflegu tilboði V um bótauppgjör hafi verið hafnað og eftir það hafi V ekki sýnt neinn samningsvilja og tölvupóstum M hafi ekki verið svarað. M sé hins vegar reiðubúinn að mæta V á miðri leið en telji þó ljóst að sú lausn sem V hafi boðið upp á mundi rýra verðgildi fasteignarinnar.

Álit.

Samkvæmt framansögðu gerir M kröfu um að við bótauppgjör sé miðað við útskipti á parketi á stofu og eldhúsi en ekki aðeins í eldhúsrými. Samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga á vátryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í vátryggingarsamningi. Er því almennt gert ráð fyrir því, þegar um bótaskyldt tjón á fasteign er að ræða, að eignin sé ekki í verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Þá vísar V til þess að sérstaklega komi fram í skilmálum vátryggingarinnar að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður. Liggur því fyrir nefndinni að meta hvort eldhús og stofa í fasteign M séu

hluti sama rýmis. Af ljósmyndum má ráða að dyraop milli eldhúss og stofu sé breiðara en almennt gerist en þó er það mat nefndarinnar að um tvö rými sé að ræða. Eldhús og stofa eru þannig að miklu leyti aðskilin með vegg og þrátt fyrir að dyraopið hafi samkvæmt framansögðu verið breikkað frá upprunalegri hönnun og sama gólfefni hafi verið lagt á bæði rýmin verður að telja að um aðskilin rými sé að ræða. Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni hefur M hvorki sýnt fram á að eldhús og stofa séu í sama rými í skilningi skilmálaákvæðisins, né að ástand eignarinnar sé lakara en það var fyrir tjónið eða að heildarútlit raskist þannig að sjálfstæður bótaréttur stofnist þess vegna. Þrátt fyrir að einhver sjónarmunur kunni að verða milli gólfefnis eldhúss og stofu og þó nauðsynlegt kunni að verða að setja lista í fyrrgreint dyraop, er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V en þegar hafa verið boðnar af hálfu V.

Reykjavík, 25. júní 2024.

rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir