

Mál nr. 427/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar.

Gögn.

1. Málskot móttakið 8. nóvember 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 9. desember 2024 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 16. desember 2024.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 20. desember 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að vart hafi orðið leka inni í vegg milli barnaherbergis og baðherbergis í fasteign M. Í ljós hafi komið að lekinn stafaði frá baðherbergi íbúðar á efri hæð hússins, en vatnslás hafi verið ónýtur. Eigandi þeirrar íbúðar, X, sé vátryggður hjá V sem hafi viðurkennt bótaskyldu gagnvart honum.

Vátryggingafélag það sem M er í viðskiptum við, V2, bauð honum bætur sem numu hluta fjárhæðar tjónamats, án viðurkenningar á bótaskyldu. Kröfu M um fulla bótaskyldu V2 var hafnað með úrskurði nefndarinnar í máli nr. 347/2024 á grundvelli þess að ekki væri sýnt fram á að tjón M stafaði af skyndilegum leka úr lögnum húseignarinnar eins og áskilið sé samkvæmt 1-lið 1. gr. vátryggingarskilmálans

Í kjölfarið krafðist M bóta úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar X hjá V enda sé tilgangur hennar að greiða skaðabætur hafi vátryggður bakað sér skaðabótaábyrgð. V hafi hafnað bótaskyldu á grundvelli þess að um langvarandi leka væri að ræða svo og þess að vátrygging fasteignar M væri ekki nýtt að fullu.

M gerir í málskoti alvarlegar athugasemdir við afstöðu félaganna sem bendi hvort á annað. Ljóst sé að M hafi orðið fyrir miklu fjárhagslegu tjóni sem rekja megi til leka hjá þriðja aðila. Óskiljanlegt sé eigi M að bera það tjón sjálfur enda beri hann enga sök á tjóninu og hafi verið algerlega grandlaus um það þar til miklar skemmdir komu í ljós í fasteign hans. Þá hafi ekki verið færðar neinar sönnur fyrir því að lekinn hafi verið langvarandi né skýrt nánar hvernig það hugtak sé túlkað. Yfirgnæfandi líkur séu þá fyrir því að lekinn frá vatnslásnum hafi aukist jafnt og þétt. Þegar tjónið uppgötvaðist í júní 2024 hafi verið mikill og nýlegur leki í veggnum. Sé það mat M að lekinn hafi verið óvæntur og skyndilegur þar sem hann sé frá séreign efri hæðar og innan veggja. Engin leið hafi verið til að uppgötva hann fyrr en hann kom í ljós og hafi þá strax verið brugðist við eins og öll gögn sýni. Krefst M þess að fá úr því skorið hver beri ábyrgð á tjóni hans en eins og er fái tjónvaldur, X, sitt tjón bætt en ekki hann. Þá er óskað eftir leiðbeiningum nefndarinnar um hvaða tryggingar bæti tjón M

Í bréfi V til nefndarinnar og viðbótarathugasemdum þess er vísað til þess að samkvæmt skilmálum fasteignatryggingar X bæti ábyrgðartrygging hennar ekki tjón vegna langverandi raka eða vatnsleka. Komi jafnframt fram í skilmálum að vátryggingin bæti ekki tjón vegna myglu eða sveppagróðurs. Af þeim gögnum sem fyrir liggi megi ráða að miklar mygluskemmdir og ryð hafi verið til staðar. Sé því ljóst að vatn hafi legið á byggingarefnum í langan tíma. Þá sé um að ræða sama tjónsatvik og nefndin hafi áður fjallað um í máli nr. 347/2024 og standi engin rök til þess að komast að annarri niðurstöðu nú.

Í viðbótarathugasemdum sínum áréttar M að hann sæki bætur í ábyrgðartryggingu X og ábyrgð tjónsins hvíli sannanlega á X. Þá eru fyrri röksemdir ítrekaðar, en jafnvel þó um langvarandi leka kunni að hafa verið að ræða megi rekja meginorsök tjónsins til þess að vatnslás brast og olli miklum leka. Beri því í öllu falli að fallast á bótaskyldu að hluta.

Álit.

Nefndin hefur áður fjallað um umrætt tjónstilvik en í máli nr. 347/2024 var fjallað um kröfu M á hendur V2. Var niðurstaða nefndarinnar sú að um langvarandi raka eða vatnsleka væri að ræða en

ekki tjón sem stafaði af skyndilegum leka úr lögnum húseignarinnar eins og áskilið væri í skilmála váttryggingar þeirrar sem hann var með í gildi hjá V2 á tjónsdegi. Var kröfu M því hafnað.

Krefst M nú bóta úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar X. Í 51. gr. laga um fjöleignarhús nr.26/1994 kemur fram að eigandi séreignar sé ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins vegna fjártjóns á eignum þeirra sem stafar m.a. af bilun á búnaði séreignar og lögnum þó eiganda verði ekki um það kennt.

Ábyrgðartrygging fasteignatryggingar þeirrar sem X var með í gildi hjá V á tjónsdegi tekur ekki til allrar þeirrar skaðabótaskyldu sem kann að falla á váttryggðan sem eiganda húseignar, heldur eru tiltekin atriði undanskilin. Þannig segir í 10.8 gr. skilmálans að váttryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka, og í 10.10 gr. segir að váttryggingin bæti ekki tjón vegna myglu og sveppagróðurs.

Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að vatn hafi lekið frá vatnslás á baðherbergi efri hæðar um þó nokkurn tíma þegar M varð lekans var en umtalsverðar raka-og mygluskemmdir eru vel sýnilegar á fyrirbyggjandi ljósmyndum. Ummerki á fasteign M styðja því við þá afstöðu að um langvarandi raka eða vatnsleka hafi verið að ræða auk þess sem tjón á fasteign hans virðist að töluverðu leyti að rekja til myglu, sbr. það sem kemur fram í fyrirbyggjandi tjónamati dags. 3. júlí 2024.

Af framangreindu leiðir að umrædd takmörkun á bótasviði váttryggingarinnar á hér við burtséð frá því hvort X kunni lögum samkvæmt að hafa bakað sér bótaskyldu gagnvart M. Samkvæmt framansögðu og með hliðsjón af þeim gögnum sem fyrir nefndinni liggja er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu M.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar X hjá V.

Reykjavík, 21. janúar 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir