

Mál nr. 453/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Ábyrgðartrygging atvinnureksturs.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 25. nóvember 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 13. desember 2024, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 8. janúar 2025.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 13. janúar 2025.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að vatnstjóns hafi skyndilega orðið vart í fasteign M. Hafi hann haft samband við það vátryggingafélag sem hann sé í viðskiptum við, V2 og niðurstaðan hafi verið sú að ekkert væri athugavert við lagnir í fasteign M. Eftir á að hyggja tengir M upphaf tjónsummerkja í fasteign hans við það að nágranni M, X, hafi sett upp heitan pott í garði fasteignar sinnar. Hafi X látið mynda lagnir og M verið sagt að ekkert athugavert hafi komið í ljós við þá skoðun. Þar sem engar skýringar hafi fundist á tjóninu hafi M fengið verktakann Y til að skoða málið nánar. Hafi Y sagt M að hann hafi myndað lögnina hjá X og potturinn sé tengdur í dren sem liggi undir bílskúr X og sé upp við fasteign M og sú lögn hafi bara endað í „einhverjum polli“ og sé ekki tengd í neitt. Þegar X tæmi pottinn leki 2000 lítrar af heitu vatni undir hús M, gufa myndist og komi upp um gólfíð hjá honum með þeim afleiðingum að parket og stigi bólgni upp og mygli. Sé því um augljós mistök og vanrækslu að ræða og krefst M bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V. Með bréfi dags. 22. júlí 2024, hafnaði V kröfu hans á grundvelli þess að ósannað væri að tjón M yrði rakið til heita potts X og væri það því ekki að rekja til saknæmrar háttsemi eða mistaka hans.

V telur ósannað að rekja megi raka og skemmdir á fasteign M til heita potts X. Þó fullyrðingar varðandi það komi fram í fyrirliggjandi skýrslu séu engar myndir eða annað að finna í skýrslunni sem staðfesti þær og séu þær því ósannaðar. Fyrirliggjandi myndband af lögnum X sýni ekki að lögn úr heitavatnspotti hans liggi undir fasteign M né að hún endi í polli. Heiti potturinn tengist í affall sem virðist tengjast rennu af þaki M, affalli af svölum X og dreni hússins. Hafi potturinn verið í lítilli notkun og ekki hleypt úr honum fyrr en vatnið sé orðið volgt eða kalt. Standist því lýsing M á því að 2000 lítrar af heitu vatni renni undir hús hans ekki skoðun. Tenging pottsins hafi þá verið unnin af fagaðilum og telji nefndin hana ranglega framkvæmda sé því ekki við X að sakast.

Í viðbótarathugasemdum M kemur fram að hann telji tengslin milli tjónsins og heita potts X augljós enda hafi ekki verið tjón á fasteign hans fyrr en einmitt viku eftir að X fékk sér heitan pott. Eftir að X hafi hætt að nota pottinn hafi raki í gólfi fasteignar M einnig heyrt sögunni til. Þá hafi, í það minnsta til að byrja með, verið sírennsli í pottinum auk þess sem heitir pottar séu alltaf tæmdir að notkun lokinni.

Í viðbótarathugasemdum V eru fyrri röksemdir þess ítrekaðar.

Álit.

Meðfylgjandi málskoti er skýrsla verktakans Y, dags. 19. september 2024. Segir í henni að í ljós hafi komið að þegar látið var renna úr heita pottinum hafi affallið farið undir húsið hjá M. Við myndatöku af lögnum hafi komið í ljós að frárennsli úr heita pottinum náði bara að sökkulvegg götumegin við hús M. Mikið vatn hafi safnast undir botnplötu fasteignar M og hafi rakinn leitað upp í gólfplötuna. Orsök bilunar er í skýrslunni sögð sú að frárennsli drenlagnar nái ekki út í götu. Þá kemur fram að M hafi verið búinn að láta mynda frárennslislagnir hjá sér og framkvæma þrýstiprófun. Auk þess segir í skýrslunni að rakinn í gólfplötunni hafi minnkað jafnt og þétt samhliða því að notkun pottarins hafi verið hætt.

V mótmælir niðurstöðum skýrslunnar og gerir athugasemdir við að henni fylgi engar myndir eða önnur gögn er staðfesti þær. Þá kemur fram í bréfi V að affallið hjá heita pottinum tengist drenlögn

hússins og að af fyrirbyggjandi myndbandsupptöku af lögnum fasteignar X sé hvergi að sjá að lögnin liggi undir fasteign M.

Um myndband það sem meðfylgjandi er andsvörum V er það að segja að það er um 22 mínútna langt og sýnir lagnir frá fasteign X. Ber myndbandið með sér að myndatakan hafi farið fram 6. apríl 2021 en ekki liggur fyrir hver sá um hana eða í hvaða tilgangi. Í upphafi myndbandsins má heyra rödd sem segir að verið sé að mynda frá niðurfalli í sólskála. Síðar í myndbandinu segir sama rödd að mikil drulla sé í lögninni en hún sé rúmlega hálf full af jarðvegi. Um miðbik myndbandsins virðist sem myndavélin sé flutt úr niðurfallslögn í sólskála og inn í aðra lögn. Ekkert segir í myndbandinu varðandi það um hvaða lögn sé að ræða eða hvaðan eða hvert hún leiði. Er nefndarmönnum því ómögulegt að gera sér grein fyrir því af myndbandinu hvort lögnin sem mynduð er nái undir fasteign M eður ei eða hvar hún endi. Engar frekari upplýsingar, s.s. skýrsla eða skrifleg lýsing, liggja fyrir um umrætt myndband. Verður því ekki talið að það sem fram kemur í myndbandinu hnekki skýrum niðurstöðum í framangreindri skýrslu Y.

Jafnvel þó byggt yrði á því að affall heita pottsins tengist við drenlögn eins og V byggir á verður þá ekki annað séð en að slíkt sé óviðunandi frágangur. Drenlagnir gegna þannig öðru hlutverki en fráveitulagnir, en almennt er viðurkennt að veita skuli frárennsli frá heimilum í þær síðarnefndu. Skilgreiningu á þeim má finna í 3. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna og fjallað er um markmið með þeim í 14.6.1. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Hlutverk drenlagna er hins vegar fyrst og fremst að draga til sín vatn úr nærliggjandi jarðvegi þannig að ekki sé hætt á að jarðvatn og vatnssöfnun geti valdið skaða á byggingum. Þannig eru drenlagnir jafnan gerðar úr frárennslisrörum með götum að ofanverðu til þess að jarðvegsvatn geti átt leið inn í rörið. Rennur jarðvegsvatnið svo um rörið þangað sem því er veitt í fráveitu. Með hliðsjón af framangreindu verður að telja ljóst að drenlagnir eru ekki til þess fallnar að taka við frárennsli frá heitum pottum. Þá er jafnframt ljóst að þegar vatni er leitt um slíkar lagnir í miklu magni, s.s. eins og við tæmingu á heitum potti, er talsverð hætt á að vatnið berist í jarðveginn í kring með tilheyrandi tjóni. Verður því að telja að hætt sé á því að affall frá heitum potti sem tengt er við drenlögn endi í „polli“ og að tjón hljóti af, sér í lagi ef lögnin endar við sökkulvegg þaðan sem nærtækt er að raki endi undir eða inni í veggnum.

Af framangreindu telur nefndin nægilega sannað að tjón á fasteign M verði rakið til affalls frá heitum potti í eigu X.

M krefst bóta úr ábyrgðartryggingu X. V vísar til þess að X hafi ekki sjálfur tengt affallið heldur hafi það verk verið unnið af fagaðilum. Hafi það því verið ranglega uppsett sé ekki um saknæma eða ólögmdæta háttsemi af hálfu X að ræða. Meðfylgjandi bréfi V til nefndarinnar eru skilmálar vegna ábyrgðartryggingar atvinnurekstrar og verður því að ætla að það sé vátryggingin sem við á þrátt fyrir að um íbúðarhús sé að ræða. V vísar ekki til neinna skilmálaákvæða til stuðnings höfnun sinni né verður annað séð en að bótasvið vátryggingarinnar taki til þess konar tjóns sem hér um ræðir.

Fyrir liggur að íbúðir M og X eru í raðhúsallengju og er því um fjöleignarhús að ræða sbr. 4. tl. 3. mgr. 1. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 51. gr. laganna kemur fram að eigandi séreignar sé ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins vegna fjártjóns á eignum þeirra sem stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum; mistökum við meðferð séreignarinnar og viðhald hennar; og bilun á búnaði séreignar og lögnum þó eiganda verði ekki um það kennt. Er því annars vegar um að ræða ábyrgð á sakargrundvelli og hins vegar hlutlæga ábyrgðarreglu sem krefst þess ekki að eigandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Af fyrirbyggjandi gögnum og framangreindri umfjöllun um orsök tjónsins verður að telja að ekki sé sýnt fram á að um bilun á lögnum sé að ræða, þ.e. að tenging affallsins og lagnir hafi verið með eðlilegum hætti en að bilun hafi átt sér stað, heldur virðist mega draga þá ályktun að ekki hafi verið gengið frá affalli heita pottsins með fullnægjandi hætti. Er það því álit nefndarinnar að tjón á fasteign M megi rekja til mistaka við meðferð séreignarinnar og viðhalds hennar, en heiti potturinn og affall hans tilheyra séreign X, sbr. 7. tl. 5. gr. laga um fjöleignarhús. Telja verður að endurbætur, s.s. uppsetning heits potts, falli undir framangreinda skilgreiningu. Í athugasemdum við 51. gr. fúmvarps þess sem varð að lögum um fjöleignarhús segir að í slíkum tilvikum sé það skilyrði bótaskyldu að eigandi eða einhver sem hann ber ábyrgð á samkvæmt almennum reglum valdi tjóni af ásetningi eða gáleysi. Ekki er í athugasemdunum að finna nánari dæmi eða skilgreiningu á því hvenær eigandi fasteignar „ber ábyrgð“ á þeim sem gerir slík mistök.

Í bréfi V til nefndarinnar segir að tenging pottsins hafi verið unnin af fagaðilum, en ekki liggur þó fyrir hverjir þeir aðilar voru. Kemur þá til skoðunar hvort X „beri ábyrgð“ á þeim aðilum í skilningi áðurnefndrar 51. gr. laga um fjöleignarhús. Þrátt fyrir töluverða leit nefndarinnar fundust engir dómar eða úrlausnir kærunefndar húsamála sem taka beinlínis til þess vafamáls en almennt hefur verið litið svo á að fasteignareigendur beri ekki svokallaða vinnuveitendaábyrgð á vinnu fagmanna sem ráðnir eru sem verktakar til starfa við fasteign þeirra. Verður ekki, þrátt fyrir orðalag títtnefndrar 51. gr. um ábyrgð eiganda séreignar, talið rétt að víkja hér frá þeirri túlkun. Verður þá að miða við að verkið hafi verið unnið af sérhæfðum fagmönnum sem X hafi ráðið til starfans, en ekki t.a.m. X sjálfum eða ófaglærðum aðilum. Er því ekki sýnt fram á skaðabótaábyrgð X á grundvelli fjöleignarhúsalaga. Ábyrgðartrygging X hjá V tekur til tjóns vegna skaðabótaábyrgðar sem fellur á vátryggðan samkvæmt íslenskum lögum. Samkvæmt framansögðu er ekki sýnt fram á að slík skaðabótaábyrgð sé fyrir hendi.

Af þeirri ástæðu og eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni er óhjákvæmilegt að hafna kröfu M um bætur úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 27. janúar 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir