

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI

Mál nr. 54/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið váttryggingar. Undanþágur.

Gögn.

1. Málskot móttakið 3. febrúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 13. febrúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 18. febrúar 2025 og 17. mars 2025, ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 19. mars 2025.

Málsatvik.

Í málgögnum er málavöxtum lýst með þeim hætti að vatnstjón hafi orðið á fasteign M í sveitarfélaginu A sem rekja megi til asahláku og leysinga þann 26. febrúar 2024. Útveggir sem snúa að brekku hafi byrjað að leka. Tjónið þann dag og einnig tjón sem varð 26. apríl 2024 var tilkynnt til Náttúruhamfaratrygginga Íslands (NTÍ) sem hafnaði bótakröfu á grundvelli þess að hægfara skriðuföll féllu utan bótaskyldu NTÍ, sbr. 4. tölul. 1. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 770/2023 um NTÍ sem stoð á í lögum nr. 55/1992. Var vatnsflóði einnig hafnað með vísan til 5. tölul. sömu greinar. Í ljósi þessa gerði M kröfu um bætur úr fasteignatryggingu sinni hjá V. Af hálfu V var bótaskyldu hafnað á þeim grundvelli að tjón M verði ekki rakið til skýfalls- eða asahláku í skilningi 4. gr. skilmála tryggingarinnar. Í afstöðubræfi V segir jafnframt að um sé að ræða tjón sem rakið verði til þess að aðbúnaður við húsið, frárennsli o.þ.h. sé ófullnægjandi, sem leiði til þess að vatn eigi greiða leið inn í húsið.

M telur óumdeilt að asahlákuflóð úr brekku fyrir ofan hús hans hafi fallið á húsið sjálft þann 26. febrúar 2024. Byggir M þá afstöðu sína á því að í minnisblaði matsmanns NTÍ komi fram að asahlákuvatn hafi „... mögulega farið inn um glugga á salerni og gegnum steypuskil og sökkla sem og með inntökum í tæknirými.“ Vísar M til þess að hvergi komi fram í skilmálum, lögum eða reglugerðum sem takmarka bótaábyrgð V í máli þessu í heild eða hluta. Að lokum telur M ekkert hafa komið fram sem sanni eða gefi til kynna að viðhaldi á húsinu hafi verið ábótavant. Húsið hafi verið byggt í hallandi brekku og hafi byggingafulltrúi A aldrei fært fram athugasemdir vegna þessa.

Í bréfi V til nefndarinnar eru málsatvik rakin og kemur þar fram að M hafi haft samband við umboðsmann V í lok febrúar 2024 og lýst vandamáli sem fólst í því að jarðvegur var farinn að skriða fram og farið væri að bera á vatni innan húss. Mun það hafa gerst á nokkurra ára tímabili. Umboðsmaður V fór á staðinn og var ljóst við skoðun að ástandið væri þannig að jarðvegsvatn væri farið að seytla inn um vegg og yfirborðsvatn rynni að veggjum og glugga hússins. Í samskiptum M og umboðsmannsins hafi ekkert verið fjallað um asahláku eða skýfall. Hafnaði umboðsmaðurinn bótaskyldu munnlega og leiðbeindi M með að hafa samband við NTÍ og kanna rétt sinn þar. Formleg krafa M um bætur úr fasteignatryggingu hafi borist 20. janúar 2025. Bótaskyldu var þá hafnað með formlegum hætti í tölvupósti daginn eftir. Afstaða V byggir á því í fyrsta lagi að tjónsatburður sé ósannaður. Engin gögn hafi verið lögð fram sem sýni að skýfall- eða asahláka hafi verið á svæðinu 26. febrúar 2024 eða í apríl sama ár. Þá telur V að gögnin beri með sér að tjón á fasteigninni verði rakið til ástands hússins og vanrækslu M á viðhaldi. Þar sem grunnur og kjallaraveggir hússins séu ekki útbúnir til að þola vatn virðist grunn- og rigningarmatn eiga greiða leið að húsinu sem veldur því að vatn seytli inn um vegg. Í fasteignayfirliti komi fram að húsið sé byggt árið 1935. Þá beri gögn málsins með sér að húsið virðist ekki hafa fengið mikið viðhald síðustu áratugina og hlutar þess jafnvel upprunalegir. Húsið sé þannig farið að láta verulega á sjá, gluggar á jarðhæð eru fúnir og glerlausir en þeim hefur verið lokað með timbri. Engin drenlagn virðist vera við húsið þrátt fyrir að það liggi í eða við brekku og jarðhæð þess að hluta til neðanjarðar. Vísar V til greinar 10.5.1 í núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem gefi innsýn í þær kröfur sem almennt séu gerðar til húsbygginga hér á landi og hvernig hús skuli útbúið til að þola hefðbundið vatns- og veðurálag. Að lokum vísar V til 30. gr. skilmála fasteignatryggingarinnar þar sem fram komi að váttryggðum beri að halda hinni váttryggðu fasteign eðlilega við og að vanræksla á því geti leitt til takmörkunar eða niðurfellingar bóta. Er það afstaða V að allur mögulegur bótaréttur M sé niður fallinn með vísan til þessa ákvæðis vegna alvarlegrar vanrækslu á viðhaldi fasteignarinnar.

Af hálfu M eru lögð fram viðbótargögn til nefndarinnar. Er þar um að ræða minnisblað verkfræðistofunnar EFLU á stæðni jarðlaga og skriðuhættu í sveitarfélaginu A þar sem fasteign M er staðsett, lýsingu náins fjölskyldumeðlims M á aðstæðum og svo að lokum afrit af tölvupóstsamskiptum lögmanns M við lögmann sveitarfélagsins A. Í fyrrgreindu minnisblaði er ekki sérstaklega fjallað um fasteign M en þar kemur fram að merkjanlegt sig hafi orðið við hús sem staðsett eru í sömu brekku og fasteign M. Í samskiptum við lögmann bæjarfélagsins kemur fram að 26. febrúar 2024 hafi starfsmenn A komið í hús M til þess að aðstoða M við að koma vatni ofan í niðurfall í næsta herbergi og taka upp gegnheilar gólfjalir til að komast betur að því að þurrka gólfíð. Utanhúss voru gerðar rásir frá húsinu til að koma frá því vatni sem lá að því. Tré var fjarlægð til að koma gröfu að húsinu úr suðri og var grafan í verkum þennan morgun til að koma leysingavatni í frárennsli víða um bæinn. Gerði hún rásir frá húsinu til að koma frá vatni.

Í viðbótarathugasemdom V kemur fram að þær lýsingar sem fram komi í erindi M bendi að mati V eindregið til þess að þau vandamál sem upp hafa komið í húsnæði M verði rakin til þess að húsið var í niðurníslu en ekki að tjón hafi orðið vegna asahláku. Húsið hafði m.ö.o. ekki þolað vatnsálag og umbúnaður þess verið þannig að við tjóni mátti búast.

Álit.

Í skilmálum fasteignatryggingarinnar er kveðið á um bótasvið hennar. Í 4. gr. skilmálans segir: „Vátryggingin greiðir bætur vegna tjóns á vátryggðri húseign ef jarðvegsvatn flæðir inn í hana, enda hafi það orðið af völdum skyndilegrar úrhellisrigningar (skýfalls) eða snjóbráðar (asahláku). Með skyndilegri úrhellisrigningu og snjóbráð er átt við að vatnsmagnið verði skyndilega svo mikið að jarðvegsgniðurföll leiði það ekki frá.“ Samkvæmt almennum reglum vátryggingaréttar hvílir sönnunarbyrðin um að vátryggingaratburður hafi átt sér stað og að orsakatengsl séu milli hans og þess tjóns sem krafist er bóta fyrir á vátryggingataka. Í gögnum málsins er að finna tölvupóst frá lögmanni sveitarfélagsins A þar sem staðfest er að starfsmenn sveitarfélagsins, m.a. verkstjóri í þjónustumiðstöð, hafi komið að fasteign M þann 26. febrúar 2024 til að aðstoða vegna innrennslis vatns í húsið. Þar kemur fram að vatn hafi legið að glugga undir sólpalli og seytlað inn í húsið bæði um gluggann og gegnum gat á útvegg. Þá er jafnframt staðfest að grafa hafi verið að störfum þennan morgun til að koma leysingavatni í frárennsli víða um bæinn, þar á meðal með því að gera rásir frá húsi M. Af framlögðum gögnum verður ekki annað ráðið en að þann dag hafi vatn runnið í miklu magni að húsinu af völdum leysinga og að það hafi flætt inn í húsið á þeim stöðum sem vatn náði að safnast fyrir. Að teknu tilliti til þess að umfang leysingavatsins virðist hafa verið slíkt að grípa þurfti til aðgerða sveitarfélagsins víða um bæinn, telur nefndin sannað að þann dag hafi orðið tjónsatvik sem rekja má til skyndilegrar snjóbráðar (asahláku) í skilningi skilmálanna.

Af hálfu V hefur verið vísað til 30. gr. vátryggingarskilmála fasteignatryggingar, þar sem fram kemur að vátryggðum beri að halda fasteign eðlilega við og að vanræksla þar að lútandi geti leitt til takmörkunar eða niðurfellingar bóta. Þótt í málinu hafi komið fram að fasteignin sé komin til ára sinna og lýst hafi verið tilteknum atriðum varðandi ásýnd hennar, hefur V ekki lagt fram nein gögn sem sýna fram á að vanræksla á viðhaldi hafi verið með þeim hætti að skilyrði bótaskerðingar eða niðurfellingar séu uppfyllt. Samkvæmt almennum sönnunarreglum í vátryggingarétti hvílir sönnunarbyrðin fyrir því að skilyrði 30. gr. eigi við á V og hefur sú sönnun ekki tekist. Að öllu framangreindu athuguðu hefur M því sýnt fram á að það vatnstjón sem varð þann 26. febrúar 2024 falli undir bótasvið fasteignatryggingarinnar og að skilyrði bótaskyldu séu fyrir hendi. M á því rétt á bótum úr vátryggingunni vegna þessa tjónsatburðar að því marki sem hann getur sýnt fram á umfang þess. Ósannað er að tjón sem M kveður hafa orðið á fasteigninni í apríl 2024 sé af völdum skyndilegrar úrhellisrigningar (skýfalls) eða snjóbráðar (asahláku).

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V vegna þess tjónsatburðar sem varð 26. febrúar 2024 að því marki sem hann getur sýnt fram á tjón sitt.

Reykjavík, 8. apríl 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir