

Mál nr. 219/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Umfang tjóns. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 20. júní 2025, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 23. júlí 2025.
3. Viðbótarathugasemdir M, ódags.

Málsatvik.

Í málgögnum kemur fram að vatnstjón hafi orðið í fasteign M, hinn 26. mars 2025. Vegna tjónsins hafi M gert kröfu um bætur úr fasteignatryggingu sinni hjá V. Af hálfu V var bótaskylda samþykkt og sáu verktakar á vegum V um viðgerðir á fasteigninni. Ágreiningur aðila lýtur nú eingöngu að tveimur þáttum, þ.e. tímagjald fyrir þríf eftir framkvæmdirnar og hvort M eigi rétt á bótum fyrir afnotamissi fasteignarinnar. M telur að samkomulag hafi verið til staðar um að aðstandendur sínir myndu kalla til aðila til þess að þrifa fasteignina og hafi þrír starfsmenn á vegum þrífafyrirtækis verið fengnar til þess að þrifa fasteignina og tóku þrífina samtals 5 klukkutíma. Tímagjaldið var kr. 11.500 m/vsk. fyrir hvern starfsmann. Þessu til viðbótar fer M fram á að greiddar verði tvær klukkustundir vegna niðurtektar og uppsetningar á gardinum og kr. 70.000 vegna hreinsunar þeirra. Samtals nemur krafa M kr. 265.000 en M bauð V að greiða honum 250.000 til að ljúka málinu. Það hafi ekki verið samþykkt af hálfu V sem hafi eingöngu viljað greiða kr. 118.000 vegna þessa þáttar. Þá hefur M gert kröfu um að V bæti honum kr. 625.000 vegna afnotamissis þar sem eldhúsið hafi ekki verið nothæft meðan á framkvæmdum stóð. Vísar M til a-liðar greinar 4.10 í skilmála vátryggingarinnar. Þar sem fram kemur að V greiði bætur vegna afnotamissis ef viðgerð sé svo umfangsmikil að ekki sé hægt að nota eldunar-, svefn- eða hreinlætisaðstöðu og óhjákvæmilegt sé að flytja úr húsnæðinu. Telur M að óhjákvæmilegt hafi verið fyrir hann að flytja úr húsnæðinu í fimm vikur. Hann sé 91 árs lungnasjúklingur og þoli ekki að búa innan um gífs- og framkvæmdaryk.

V hafnar kröfum M bæði um þrífakostnað og afnotamissi. Um þrífakostnað vísar V til þess að reikningur M sé ófullnægjandi, þar sem aðeins sé tilgreint tímagjald þriggja starfsmanna en hvorki heildartími né umfang verksins. V telur tímagjaldið úr hófi miðað við sambærileg tilvik og bendir á að þegar hafi verið boðnar hærri bætur en eðlilegt væri að greiða. Þannig hafi verið greiddar kr. 150.000 vegna þrifa, sem sé meira en sanngjarnt miðað við aðstæður. Varðandi kröfu M um afnotamissi byggir V á því að viðgerðir hafi ekki verið þess eðlis að þær hafi gert eldhús-, svefn- og baðaðstöðu ónothæfa, líkt og áskilið sé í skilmálum. Ósannað sé að rýmin hafi ekki verið nothæf. Þá bendir V á að M hafi verið í hvíldarinnlögn á meðan viðgerðir stóðu yfir og því ekki orðið fyrir raunverulegu tjóni vegna afnotamissis. Krafa um kr. 625.000 sé því örökstudd, auk þess sem hámarksfjárhæð skv. skilmálum sé kr. 500.000. Að öllu framangreindu virtu telur V að þegar hafi verið greitt meira en tilefni sé til vegna þrifa og að ekki sé grundvöllur til bóta fyrir afnotamissi.

Í viðbótarathugasemddum sínum vísar M til þess að tímagjaldið sé í samræmi við staðfest verð frá ræstifyrirtæki sem vinni slík verk í tímavinnu án fastra tilboða vegna óvissu um umfang. Hvergi komi fram í skilmálum að leita skuli tveggja tilboða (eða fleiri) vegna þrifa. Frágangur eftir viðgerð hafi verið ófullnægjandi, sem myndir sýni, og samkomulag hafi verið um að aðstandendur mættu kalla til þrifa ef svo væri. Varðandi afnotamissi ítrekar M að eldhús hafi verið ónothæft og að aðgengi að svefnherbergi hafi verið heft um tíma. Til stuðnings fjárhæðinni vísar M til markaðsverðs, þar sem sambærileg íbúð hafi verið í skammtímaleigu fyrir um 790.000 kr. í 5 vikur.

Álit.

Ágreiningur þessa máls lýtur annars vegar að því hvort M eigi rétt á hærri bótum en V hefur þegar greitt vegna þrifa og frágangs eftir viðgerðir, og hins vegar að því hvort M eigi rétt til bóta vegna afnotamissis fasteignar sinnar samkvæmt a-lið gr. 4.10 í skilmálum fasteignatryggingarinnar. Samkvæmt almennum reglum vátryggingarréttar ber tjónþola að sýna fram á tjón sitt.

Varðandi kröfu um þrífakostnað liggur fyrir reikningur frá þrífafyrirtæki sem byggir á tímagjaldi kr. 11.500 á hvern starfsmann. Ekki liggja þó fyrir skýr gögn sem sundurliða verkþætti eða sýna með skýringum hætti hvernig 15 klukkustunda vinna tengist tjóninu sjálfu. Verður því ekki talið sannað að kostnaðurinn sem krafist er hafi allur verið nauðsynlegur vegna viðgerðanna. Fellst nefndin því ekki á frekari bætur umfram það sem V hefur þegar greitt.

Varðandi kröfu um afnotamissi er í a-lið gr. 4.10 skilmála vátryggingar áskilið að viðgerð sé svo umfangsmikil að ekki sé hægt að nota eldunar-, svefn- eða hreinlætisaðstöðu og að óhjákvæmilegt sé af þeim sökum að flytja úr húsnæðinu. Í þessu máli liggur fyrir að M dvaldist utan heimilis vegna hvíldarinnlagnar á meðan viðgerðir fóru fram og samkomulag var um að vinna yrði framkvæmd á þeim tíma. Að mati nefndarinnar verður því ekki talið að M hafi þurft óhjákvæmilega að flytja vegna tjónsins. Þá hefur M ekki lagt fram fullnægjandi gögn því til sönnunar að viðgerðir hafi verið svo umfangsmiklar að hann hefði ella ekki getað notað nefnda aðstöðu. Myndband það sem M leggur fram til sönnunar sýnir aðstæður þegar ljóst var að M væri ekki heima og verktakar því eðli máls samkvæmt hagað framkvæmdum í samræmi við það að enginn byggi í íbúðinni.

Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða nefndarinnar að M hafi ekki sýnt fram á rétt til frekari bóta hvorki vegna þrifa né afnotamissis fasteignarinnar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 2. september 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir