

Mál nr. 377/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Umfang tjóns. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 20. október 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 5. nóvember 2025 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 5. nóvember 2025.

Málsatvik.

Samkvæmt lýsingu M, þ.á.m. í tjónstilkynningu, uppgötvaðist hinn 17. maí 2025 tjón á fasteign í eigu hennar vegna leka frá lögnum og vaski í eldhúsi. Hafi M í kjölfarið fjarlægt eldhúsinnréttinguna enda hafi hún verið skemmd vegna raka og myglu og látið gera við þær leiðslur sem láku. Lekinn hafi einnig skemmt gólfefni í eldhúsinu og aðliggjandi vegg.

Í málskoti kemur fram að M hafi fengið greiddar hlutabætur en sú fjárhæð endurspegli ekki raunverulegt tjón. Sérstaklega er tekið fram að viðhaldi eldhússins hafi ekki verið ábótavant. Þá lýsir M áhyggjum sínum af myglumyndun og því að myglan breiðist út um fasteignina með heilsutjóni fyrir börn hennar. Krefst M þess að úrskurðað verði um bótaskyldu V til samræmis við tjón hennar, en fagaðili hafi tjáð henni að húsið væri enn skemmt og að ábyrgð á greiðslum vegna tjónsins lægi alfarið hjá V.

Í bréfi V kemur fram að tjónstilkynning frá M hafi borist hinn 18. september 2025 og hafi verið fallist á bótaskyldu úr fasteignatryggingu hennar. Skoðunamaður frá V hafi þá farið á vettvang til að meta tjónið. Samkvæmt skoðunarskýrslu hans hafi komið í ljós að lögn undir vaski var farin að leka og hafi nokkurt tjón orðið vegna þess. Hins vegar hafi verið talið að aðeins hluta þess tjóns væri að rekja til bótaskylds tjónsatviks. Hluti tjónsins verði því að mati V rakinn til annars tjónsatviks sem átt hafi sér stað 16. ágúst 2024 og til notkunar. Samkvæmt samkomulagi hafi V fallist á að greiða M bætur sem næmu helmingi tjóns hennar, en áætlaður viðgerðarkostnaður hafi numið 500.000 kr. Hafi M því fengið greiddar 113.400 kr., eða 250.000 kr. að frádreginni sjálfsábyrgð sem hafi verið 136.600 kr. Afstaða félagsins sé sú að M eigi ekki frekari rétt til bóta og er í því samhengi einnig vísað til þess að samkvæmt skilmálum vátryggingarinnar taki hún ekki til tjóns sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka eða tjóns vegna myglu.

Í viðbótarathugasemdum sínum vísar M til þess að fasteign hennar, þ.á.m. umrætt eldhús, hafi verið endurnýjuð af til þess bærum fagaðilum á árinu 2021. Hafi eldhúsið verið í góðu ástandi síðan og enginn raki, leki eða bilun komið fram fyrir en 17. maí 2025. Sé því þar af leiðandi sérstaklega mótmælt sem fram komi í skoðunarskýrslu V um að frágangur hafi verið ófullnægjandi. Tjónið verði ekki rakið til rangs frágangs eða notkunarleka. Er því þá harðlega mótmælt að skemmdir í eldhúsinu tengist tjóni sem varð á árinu 2024, enda hafi sá leki verið á allt öðrum stað. Tjónið sé þá mun umfangsmeira en V miði við og hafi M fengið tilboð frá fagaðilum sem sýni fram á það. Þess utan hafi hún orðið af leigutekjum allt frá því í maí 2025 en ljóst sé að húsið sé ekki íbúðarhæft.

Álit.

Fyrir liggur skoðunarskýrsla sem unnin var af hálfu V um tjónið. Er hún ekki tiltakanlega ítarleg en þar er að finna fullyrðingar um orsök og umfang tjónsins ásamt ljósmyndum sem eru án skýringartexta. Segir þar að tjónsorsök sé leki frá tengi í lögn undir vaski en frágangur á því hafi ekki verið nægilega góður. Hins vegar segir þar einnig að einungis hluta skemmdanna sé að rekja til bótaskylds tjóns og að skemmdir á veggjum séu vegna annars tjónsatburðar og eins megi rekja hluta tjónsins til notkunar án þess að það sé skýrt frekar. Er ekki að finna í skýrslunni neinar frekari skýringar eða rökstuðning, s.s. fyrir tengslum skemmdanna við eldra tjón eða umfjöllun um tjón vegna myglu eða sveppagróðurs.

Það hvílir þó samkvæmt almennum sönnunarreglum vátryggingaréttar á M sem tjónþola að sýna fram á að um bótaskyld tjón sé að ræða svo og umfang þess tjóns. M hefur ekki lagt nein gögn, önnur en ljósmyndir, um umrætt tjón fyrir nefndina. Þannig liggur t.d. ekki fyrir nefndinni neins konar matsgerð, eða álit fagaðila, er sýni nánar fram á orsök eða umfang tjónsins, þ.m.t. viðgerðarkostnað.

Í skilmálum fasteignatryggingar M hjá V kemur, eins og vísað er til í bréfi V, fram að vátryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu og sveppagróðurs, þrátt fyrir að það teljist vera afleiðing bótaskylds atburðar.

Rétt er að ítreka að annað vatnstjón varð á fasteign M hinn 16. ágúst 2024, en um ágreining aðila vegna þess tjóns er fjallað í úrskurði nefndarinnar nr. 376/2025. Litlar upplýsingar lágu fyrir um umfang þess tjóns og er því ekki hægt að útiloka tengsl þess við það tjón sem hér er til skoðunar. Þegar litið er til þess svo og þess að óljóst er hvaða hluti tjóns M stafar af myglu og sveppagróðri sem er undanskilið bótasviði vátryggingarinnar verður ekki, á grundvelli þeirra takmörkuðu gagna sem fyrir nefndinni liggja, talið að M hafi tekist að sýna fram á meira tjón á fasteign sinni af völdum bótaskylds tjónsatviks en V hefur þegar fallist á að bæta. Samkvæmt almennum sönnunarreglum verður hún að bera hallann af sönnunarskorti hvað það varðar.

Í viðbótarathugasemdum sínum krefst M einnig bóta vegna afnotamissis. Í skilmálum viðeigandi vátryggingar kemur fram að greiddar séu bætur vegna afnotamissis, þ.e. að V greiði bætur þegar íbúðarhúsnæði skemmist af bótaskyldum tjónsatburði samkvæmt tryggingunni en að skilyrði bóta séu þau að viðgerð sé svo umfangsmikil að ekki sé hægt að nota eldunar-, svefn- eða hreinlætisaðstöðu og að óhjákvæmilegt sé að flytja úr húsnæðinu. Bætur eru þó ekki greiddar ef afnotamissir varir í þrjá daga eða skemur. M leggur engin gögn, s.s. um búsetu í íbúðinni á þeim tíma sem tjón kom fram, fyrir nefndina til stuðnings kröfu sinni hvað þetta varðar og ekkert liggur fyrir um nein samskipti aðila vegna þessa kröfuliðar. V kaus þá að leggja ekki fram athugasemdir við viðbótarathugasemdir M og er afstaða þess til þessa kröfuliðar því ekki ljós gagnvart nefndinni. Liggur því ekki fyrir að V hafi hafnað kröfu M hvað þetta varðar og verður henni þar af leiðandi vísað frá á grundvelli 2. mgr. 4. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í vátryggingamálum, en þar kemur fram að það sé skilyrði fyrir meðferð nefndarinnar að vátryggingafélag hafi hafnað kröfunni eða að ekki hafi tekist að leysa málið með sátt innan fjögurra vikna frá því krafan og nauðsynleg gögn voru lögð fyrir félagið. Samkvæmt framansögðu liggur ekki fyrir að þau skilyrði séu uppfyllt.

Niðurstaða.

M á ekki frekari rétt til bóta úr fasteignatryggingu sinni hjá V vegna tjón á fasteign sinni. Kröfu M um bætur vegna afnotamissis er vísað frá nefndinni.

Reykjavík, 9. desember 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir