

Mál nr. 453/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Ábyrgðartrygging atvinnureksturs.

Nafn vátryggingartaka ábyrgðartryggingar (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 2. desember 2025 ásamt fylgiskjöllum.
2. Athugasemdir V, dags. 16. janúar 2026.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 25. janúar 2026, ásamt fylgiskjöllum.
4. Viðbótargögn frá M, dags. 4. mars 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í byrjun mars 2025 hafi uppgötvast mikið rakavandamál á jarðhæð fasteignar M. M hafi orðið vör við mikla fúkkalykt meðfram gólflistum við niður grafinn útvegg á jarðhæð (neðri hæð í tvíbýlishúsi). Þegar gólflistar og parketfjöl hafi verið fjarlægð komu í ljós sýnilegur raki og skýr ummerki um vatnstjón ásamt fúkkalykt í undirlagi.

M leituðu til fagaðila og var hann fenginn til að framkvæma rakamælingar sem staðfestu verulegan raka í gólflötu. Í framhaldinu var leitað til pípulagningarmeistara til að útiloka leka frá innanhússlögnum. Niðurstaðan var að rakinn ætti uppruna sinn utan hússins.

Í kjölfarið leituðu M til húsasmíðameistarans sem byggði húsið. Við skoðun hans kom í ljós að jarðvegur við umræddan útvegg virtist töluvert blautur. Eina raunhæfa leiðin til að greina uppruna vatnslekans væri að fjarlægja jarðveg við umræddan útvegg. Jafnframt þyrfti að fjarlægja allt skemmt efni innandyrna og þurrka upp öll rými sem lentu í umræddu vatnstjóni. M leituðu í framhaldinu til jarðvinnuverktaka til að sjá um uppgröft meðfram umræddum útvegg. Grafinn var um 14 metra langur og rúmlega þriggja metra djúpur skurður. Í ljós kom mikil bleyta í jarðvegi við útvegginn sem hafi leitað inn í húsið þrátt fyrir fullnægjandi vatnsvarnir á fasteign og frárennislögnum sem lágu niður fyrir gólflötu.

Þegar búið var að fjarlægja jarðveg meðfram öllum veggnum kom í ljós að heimæð fyrir kalt neysluvatn væri skemmd. Mikið magn vatns kom frá lögninni út í jarðveginn og hafði greinilega staðið yfir í ótiltekinn tíma og valdið verulegri uppsöfnun vatns í jarðvegi.

Starfsmenn á vegum X komu á vettvang og framkvæmdu tímabundna viðgerð á vatnslekanum með því að setja klemmu utan um sprunguna sem var við hliðina á annarri eldri klemmu frá fyrri viðgerð af hálfu vatnsveitunnar, en X hafði þurft að framkvæma viðgerðir á umræddri lögn áður og á lögninni voru eldri viðgerðarklemmur. Af myndum með málskoti má sjá að umrædd sprunga á lögninni var við hliðina á eldri viðgerð. Í framhaldinu fóru M fram á það við X að skipt yrði um heimæðina inn að húsi þar sem lögnin væri greinilega mjög illa farin.

X samþykkti beiðnin og að greiða fyrir uppgröft inn að húsi svo hægt væri að skipta um lögnina. X hafnaði að greiða annað tjón sem M höfðu orðið fyrir, þ.e. innandyrna. M sendu þann 4. júní 2025 tjónaskýrslu til V, vátryggjanda X, og gerði kröfu um að það tjón sem þeir urðu fyrir umrætt sinn bættist úr ábyrgðatryggingu X hjá V.

Þann 9. september 2025 hafnaði V að bótaskylda væri til staðar úr ábyrgðatryggingu X þar sem ekki lægi fyrir sönnun þess að X bæri ábyrgð á tjóninu. Uppruni lekans sé óviss og mögulega hafi eigendur sjálfir eða aðili á þeirra vegum valdið leka við framkvæmd. Þá taldi V eldri viðgerð ósannaða, auk þess sem lekin hafi ekki staðið lengi og því hafi hann ekki geta valdið þeim skemmdum sem krafist er bóta fyrir. Ekkert gáleysi væri til staðar hjá X.

Í málskoti byggja M í fyrsta lagi á því að sannað sé að orsök rakavandamála við útvegg hafi verið vegna leka frá heimæð fyrir kalt neysluvatn skammt frá umræddum útvegg. M hafna því alfarið að skemmdir á heimæð hafi komið til þegar jarðvinnuverktaki var að grafa skurð til að komast að orsök lekans eða vegna meintra ótengdra framkvæmda við fráveitulagnir. Í fylgiskjali með málskoti hafi

jarðvinnuverktakinn staðfest að heimæðin hafi fundist verulega skemmd og stór sprunga hafi verið í henni þar sem vatn hafi lekið út í miklu magni. Mikill raki hafi verið í jarðvegi áður en gröftur hófst og ekki hafi verið hægt að nota vinnuvél nálægt lögninni vegna mikils vatnsmagns í jarðvegi. Notast hafi verið við skóflu til að moka frá lögninni. Lögnin hafi ekki verið högg- eða áverkaskemmd eftir vinnuvél. Heldur sé um að ræða rörasprungu sem var við hlið eldri tilraunar til viðgerðar á lögninni. Frágangur á vatnsvörn fasteignar hafi verið í samræmi við kröfur þar um þegar fasteignin var byggð. Því er jafnframt við að bæta að heimæð fyrir heitt vatn hafi gefið sig nokkrum dögum eftir uppgröftinn. Líklega hafi það gerst vegna tæringar sökum mikillar bleytu í jarðvegi. Í öðru lagi byggja M á að X hafi í umrætt sinn borið ábyrgð á heimæðinni. M hafi a.m.k. tvisvar leitað til X vegna leka á heimæð fyrir kalt vatn og starfsmaður á þeirra vegum framkvæmt viðgerð. Í þriðja lagi hafna M fullyrðingum V um að leki á heimæðinni hafi ekki geta staðið lengi vegna háþrýstings í kaldavatskerfinu. V hafi ekki hlutast til um að rannsaka orsök lekans eða leggja fram gögn fullyrðingum sínum til stuðnings. M hafi kallað til fagaðila til þess að rannsaka orsök lekans og jafnframt bendi þau gögn og upplýsingar sem M hafi aflað til hins gagnstæða. Í fjórða lagi mótmæla M því að þeim hafi ekki tekist að sýna fram á að X hafi viðhaft vanrækslu í umsjón, viðhaldi og mati á heimæð fyrir kalt vatn við fasteign þeirra. X hafi vanrækt að halda utan um viðgerðir á lagnakerfi í þeirra eigu, hafa eftirlit með lögnum sem þegar voru farnar að gefa sig, meta hvort bráðabirgðaviðgerðir með klemmu væru fullnægjandi viðgerð, kanna ástand nærliggjandi lagna, s.s. heitavatsheimæðar, vegna langvarandi bleytu og bregðast rétt við tilkynningum eigenda. Af endurteknum tilraunum til viðgerða á sömu lögn og í ljósi þess að nýjasti lekinn var við hlið eldri viðgerðar megi draga þá ályktun að umfang skemmda og heildarástand lagnarinnar hafi verið vanmetið á sínum tíma og það hafi leitt til verulegs tjóns fyrir M. Háttsemi X, þ.e. vanmetin viðgerð, skortur á skráningu, skortur á reglubundnu eftirliti og röng málsmeðferð falli undir gáleysi og sé bótaskýlt.

Í athugasemdum V er byggt á því að M hafi ekki tekist að sýna fram á að umrætt tjón sé að rekja til atriða sem X beri skaðabótaábyrgð á að lögnum. X hafi ekki haft neina ástæðu til þess að ætla annað en að heimæðin væri í lagi. X hefði ekki getað staðfest að neinar viðgerðir hefðu farið fram á heimæðinni. Heimæðar hefðu verið á ábyrgð húseigenda fram til 1992.

Í viðbótarrökstuðningi M er fyrri afstaða ítrekuð og lögð fram frekari gögn til stuðnings þeirri afstöðu. Í viðbótaryfirlýsingu fyrrum starfsmanns X frá 4. mars 2026 kemur fram að hann hafi framkvæmt viðgerð á heimæð við fasteign M fyrri hluta árs 2010. Einnig kemur fram í yfirlýsingunni að hann hafi unnið að fleiri viðgerðum eftir árið 1992 og oftar en einu sinni á sínum starfstíma.

Álit.

Samkvæmt framansögðu snýst ágreiningur aðila um það hvort M eigi rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V vegna umrædds tjóns. Samkvæmt almennum sönnunarreglum skaðabótaréttar hvílir á M að sanna að skilyrði skaðabótaskyldu séu fyrir hendi og að M hafi orðið fyrir tjóni sem verði rakið til saknæmra athafna eða athafnaleysis X, starfsmanna hans eða annarra atvika eða aðstæðna sem X beri ábyrgð á.

Að mati nefndarinnar liggur fyrir að leki frá heimæð við fasteign M var tilkominn vegna þess að lögnin gaf sig, þ.e. sprunga hafði myndast í lögninni. Þetta fær m.a. stoð í yfirlýsingu verktaka sem fylgdi málskoti. V hefur ekki lagt fram nein gögn sem sýna fram á að lekinn sé tilkomin af öðrum orsökum, þ.e. framkvæmdum við lögnina eða í nágrenni hennar.

Í málinu liggur einnig fyrir að heimæð var upprunaleg og á henni hafði a.m.k. verið gerð ein viðgerð, þ.e. árið 2010, samanber yfirlýsingar fyrrum starfsmanns X frá 20. janúar og 4. mars 2026. X bar ábyrgð á heimæðinni, þar sem viðgerðir höfðu verið framkvæmdar á henni eftir 1992, og X verður að bera hallan af því að hafa ekki hlutast til um að halda utan um skráningar á viðgerðum á lögninni.

Að mati nefndarinnar hefur M tekist sönnun um að tjón þeirra verði rakið til vanrækslu X á viðhaldi heimæðarinnar. Í málinu liggur fyrir að lögnin var upprunaleg, á henni höfðu verði gerðar a.m.k. ein viðgerð og þrátt fyrir það hafði X ekki hlutast til um að fylgjast með ástandi heimæðarinnar eða að skipta henni út fyrir en M fóru fram á slíkt í kjölfar umrædds tjónsatburðar.

Jafnframt telur nefndin sannað að lekinn hafi verið búinn að vara um óákveðinn tíma, jarðvegur var gegnsósa af vatni, heitavatslögn var tærð og gaf sig skömmu eftir að viðgerð á heimæð fór fram og þá var jafnframt verulegur raki í útvegg fasteignar M sem lá í nágrenni umræddrar lagnar sem leiddi til tjóns innan veggja hennar. Þá virðist hafa dregið úr raka í útvegg eftir að viðgerð á lögninni fór fram.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur nefndin að M hafi tekist sönnun þess að X beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þau urðu fyrir vegna leka frá heimæð fasteignarinnar.

Niðurstaða.

M eiga rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 23. mars 2026
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Jóhann Tómas Sigurðsson

Anna Lilja Ragnarsdóttir