

Mál nr. 3/2026**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Gildissvið vátryggingar. Sönnun.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 5. janúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 23. janúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 1. apríl 2026.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 8. apríl 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að í desember 2024 hafi farið fram viðgerðir á íbúð M í fjöleignarhúsinu X. Við þær framkvæmdir hafi komið í ljós rakaskemmdir. V hafi hafnað bótaskyldu vegna þeirra á grundvelli þess að um „langvarandi leka“ væri að ræða. Í málskoti kemur fram að engar rakamælingar eða tæknileg greining á uppruna umrædds leka hafi átt sér stað af hálfu V. Óháðar mælingar bendi til leka í neysluvatnslögn að ofan, og sé því um bótaskyld atvik að ræða. Engin stífla hafi verið í frárennsli og hefði M ekki getað komið í veg fyrir lekann með neinum hætti. Ágreiningur aðila snúi því að túlkun umræddra vátryggingarskilmála, sönnunarbyrði V um að um langvarandi leka sé að ræða og það hvort synjun V byggji á fullnægjandi gögnum.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að upphaf málsins megi rekja til leka frá þvottavél í eigu M en tjón vegna þess leka hafi verið bótaskyld. Við nánari skoðun hafi, samkvæmt fyrirbyggjandi skoðunarskýrslu dags. 11. desember 2024, komið í ljós að frárennislagnir hafi verið í ólestri og búnar að valda miklum skemmdum á baðherbergi M. Mygla hafi verið á lagnavegg og í hjólageymslu hinum megin við vegginn hafi ástandið verið svipað, mikill raki og skemmdir í veggnum. M hafi sent tjónstilkynningu, dags. 25. maí 2025, þar sem fram komi að pípulagningamaður hafi komið og rakamælt. Bendi skoðun hans til þess að um leka frá íbúðinni fyrir ofan íbúð M sé að ræða. V hafi í kjölfarið hafnað bótaskyldu vegna þessara skemmda í ljósi þess að um langvarandi leka væri að ræða. Að mati þess sé ljóst að lekið hafi í langan tíma og ljósmyndir og skoðunarskýrsla beri með sér að töluverðar skemmdir séu á baðherbergi M vegna myglu og raka. Ekkert í gögnum málsins bendi til þess að tjón M verði rakið til óvænts og skyndilegs leka úr gögnum fasteignarinnar en sönnunarbyrði þess að svo sé hvíli á M.

Í viðbótarathugasemdum M er ítrekuð sú afstaða að V hafi vanrækt að rannsaka uppruna rakaskemmdanna. Sú fullyrðing að lekinn stafi frá frárennislögnum sé hrein ágiskun sem ekki sé studd með framlagningu gagna. Þá hafi M ekki getað vitað af umræddum skemmdum enda hafi þær ekki komið í ljós fyrr en við viðgerðir í kjölfar leka frá þvottavél.

Í viðbótarathugasemdum V eru fyrri athugasemdir þess ítrekaðar. Er einnig vísað til þess að ábyrgðartryggingarliður fasteignatryggingar húsfélags X taki ekki til langvarandi raka eða vatnsleka og það sé jafnframt skilyrði skaðabótaábyrgðar að tjón verði rakið til skyndilegs og óvænts atburðar.

Álit.

Samkvæmt almennum sönnunarreglum í vátryggingarétti hvílir það á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og það að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks. Í skilmála viðkomandi vátryggingar kemur fram hvaða tjónsorsakir falla undir gildissvið hennar, þ.e. hvers kyns tjón leiði til bótaskyldu. Kemur þar fram að tryggingin bæti skemmdir á hinni tryggðu húseign af völdum vatns, gufu eða olíu sem óvænt og skyndilega streymir úr leiðslum húseignar og á upptök sín innan veggja hennar. Það hvílir því á M að sýna fram á að tjón hans verði rakið til þess háttar leka. Í umræddum skilmála kemur jafnframt fram að vátryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og myglu eða sveppagróðurs.

Af gögnum málsins verður ráðið að rakaskemmdir hafi komið í ljós við framkvæmdir í íbúð M í desember 2024 í kjölfar bótaskylds leka frá þvottavél. Samkvæmt skoðunarskýrslu dags. 11. desember 2024 voru frárennislagnir í ólestri og verulegar rakaskemmdir og mygla til staðar bæði á baðherbergi

fasteignar M og í hjólageymslu hinum megin við vegginn. Þá liggur fyrir að tjónstilkynning M til V, dags. 25. maí 2025, byggði á mati pípulagningamanns um að mögulega væri um leka frá íbúð fyrir ofan að ræða. Engin frekari gögn, rakamælingar eða annað varðandi mat þess pípulagningamanns liggja þó fyrir nefndinni. Verður því að telja ósannað að tjón á fasteign M verði rakið til óvænts og skyndilegs leka úr lögnum hennar. Að sama skapi hefur M ekki sýnt fram á að uppruna tjónsins sé að rekja til íbúðar á efri hæð hússins, þannig að skaðabótaábyrgð eiganda þeirrar íbúðar, sbr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, komi til skoðunar.

Án frekari gagna er sýni fram á annað verður jafnframt að telja, út frá skoðun á fyrirliggjandi ljósmyndum, að um sé að ræða rakaskemmdir sem hafi þróast yfir lengri tíma. Þá verður ekki séð að fyrir liggi hlutlæg sérfræðigögn sem hnekki því mati V að um tjón vegna langvarandi leka eða raka hafi verið að ræða.

Samkvæmt framangreindu hefur M því ekki tekist að sýna fram á að tjón hans verði rakið til tjónsatvika sem falla undir gildissvið umræddrar vátryggingar. Af því verður hann að bera hallann og er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 26. maí 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir