

**Mál nr. 12/2026**

**Nafn málskotsaðila (M)**

**Nafn varnaraðila (V)**

**Heiti vátryggingar: Húseigendatrygging.**

### **Umfang tjóns.**

**Gögn.**

1. Málskot móttakið 8. janúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 27. janúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 3. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum

### **Málsatvik.**

Þann 17. október 2025 barst V tilkynning frá M, um vatnstjón í baðherbergi í íbúð hans. Orsök tjónsins var brestur í vatnslás undir baðkari í íbúð á 3. hæð hússins sem olli leka niður í íbúð M á 1. hæð. Tveir af fjórum veggjum baðherbergisins skemmdust verulega. Fjarlægja þurfti flísar af veggjunum til að framkvæma nauðsynlegar viðgerðir. V viðurkenndi að bótaskylda væri til staðar úr húseigendatryggingu vegna tjónsins en féllst einungis á að greiða viðgerð á þeim tveimur veggjum sem urðu fyrir tjón, þ.m.t. kostnað við nýja flísalögn.

M fellir sig ekki við þá afstöðu V og gerir kröfu í málskoti um að úr vátryggingunni bætist allt það tjón sem M varð fyrir, þ.e. kostnaður við að skipta út flísum á öllum veggjum baðherbergisins. Upprunalegar flísar hafi ekki verið fáanlegar og því þurfi að flísaleggja alla fjóra veggi baðherbergisins. Ef eingöngu verði skipt um flísar á þeim veggjum sem skemmdust muni það leiða til ósamræmis í útliti baðherbergisins. Baðherbergið sé afmarkað rými sem myndi eina sjónræna heild. Samræmt útlit allra veggja baðherbergisins sé grundvallarþáttur í hönnun og verðgildi rýmisins og eignarinnar í heild.

Til stuðnings kröfu sinnir vísar M til 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga um að vátryggður eigi rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt, nema um annað sé samið. Í vátryggingarskilmálum húseigendatryggingar V komi fram að vátryggingin skuli greiða kostnað við uppbot, rask og frágang þannig að húseignin sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Til stuðnings afstöðu sinni vísaði M til úrskurða nefndarinnar í málum nr. 400/2019 og 361/2021. Í þeim hafi verið fallist á að flísalögn á baðherbergi myndi eina samfellda heild og það kunni að rýra gæði heildarrýmisins verði ekki sambærilegar flísar á öllum flötum þess. Jafnframt bendir M á að úrskurður nefndarinnar nr. 346/2017 sé ekki fordæmisgefandi í máli þessu líkt og V hefur vísað til þar sem í því máli hafi málskotsaðila ekki leitt nægilegar líkur að því með gögnum að fasteignin hefði orðið í lakar eða lélegra ástandi en hún var fyrir tjónið, né heldur að heildarútlit eignarinnar hefði raskast með þeim hætti að sjálfstæður bótaréttur stofnaðist. Í máli þessu hafi M lagt fram mat fasteignasala um að misræmi í flísalögn baðherbergisins myndi rýra gæði heildarrýmis þegar kæmi að sölu eignarinnar.

Í athugasemdum V kemur fram að það telji sig hafa boðið M fullar bætur vegna tjónsins með hliðsjón af skilmálum félagsins. Vátryggingin greiði kostnað við uppbot og rask sem óhjákvæmilegt er til þess að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseign sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Jafnframt sé tekið fram í skilmálum að vátryggður skuli ekki hagnast á tjónsatburði og tryggingin skuli einungis bæta raunverulegt tjón vátryggðs. Það sé á ábyrgð M að leggja fram gögn sem sýna fram á raunverulegt tjón hans og M beri sönnunarbyrðina fyrir því að sýna fram á umfang þess. V telur að M myndi hagnast verulega á tjónsatburði ef fallist yrði á að bæta kostnað við flísalögn á öllum veggjum baðherbergisins. Verðmæti baðherbergisins yrði umtalsvert meira en fyrir tjónsatburð. Þá vísar V til skýrra ákvæða skilmála um að bótagreiðslu sé ætlað að skila húseigninni í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. M hafi ekki lagt fram gögn sem sýna fram á að húseignin sé í verra ástandi en fyrir tjónsatburð eftir að viðgerð hefur farið fram. Val á flísum hafi verið í höndum M og að sá litamismunur sem M byggi á að hafi rýrt verðgildi íbúðarinnar sé í beinum tengslum við þá ákvarðanatöku. Flísar þær sem voru á veggjum baðherbergisins hafi verið fremur algengar og ósannað sé að ekki hafi verið hægt að finna sambærilegar eða eins flísar. M hafi ekki lagt fram nein gögn um slíkt. Að auki telur V ósannað að frágangur baðherbergisins eftir viðgerð hafi rýrt verðmæti íbúðarinnar frá því sem var áður en ráðist var í viðgerðir. Ný flísalögn sé nú á tveimur veggjum baðherbergisins. V mótmælir því að almenn umsögn fasteignasala hvað þetta varðar hafi eitthvað sönnunargildi. M hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir raunverulegu tjóni vegna

verðrýrnunar fasteignarinnar. Til stuðnings afstöðu sinni vísar V til úrskurða nefndarinnar nr. 155/2011, 346/2017 og 361/2021. V telur að úrskurður nr. 400/2019 hafi ekki fordæmisgildi í málinu.

Í viðbótarathugasemdum M ítrekar hann fyrri kröfu og leggur fram gögn til stuðnings kröfum sínum um að upprunalegu flísar á baðherberginu hafi verið ófáanlegar. Valið á flísunum hafi verið nauðsynleg ráðstöfun til að ljúka viðgerð á þeim veggjum sem urðu fyrir tjóni. Verðrýrnun eignarinnar stafi ekki af vali málskotsaðila á flísunum heldur tjónsatburðinum sjálfum og því að upprunalegar flísar eru ófáanlegar. Munurinn á flísunum dragi verulega úr heildarásýnd rýmisins. M hafnar því að hann hagnist á því að láta flísaleggja alla veggja baðherbergisins. Slíkt sé nauðsynlegt til að útlit rýmisins verði samræmt, líkt og það var fyrir tjónið.

#### **Álit.**

Eins og framan greinir gerir M kröfu um að viðurkennt verði að V beri að bæta kostnað við endurnýjun flísalagnar á öllum fjórum veggjum baðherbergis í fasteign M. Samkvæmt almennum sönnunarreglum í vátryggingarétti hvílir á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks. Samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga á vátryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í vátryggingarsamningi. Í a. lið gr. 4.1 í skilmála viðkomandi vátryggingar kemur fram að tryggingin bæti tjón af völdum vatns, gufu og olíu sem óvænt og skyndilega streymir úr leiðslum húseignar og á upptök innan veggja hennar. Tryggingin greiði kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseign sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Jafnframt segir í gr. 7.7 í skilmálanum að tryggður skuli ekki hagnast á tjónsatburði og tryggingin skuli einungis bæta raunverulegt tjón tryggðs.

Þótt flísar á baðherbergi í fasteign M séu ekki sömu gerðar þá liggur ekki fyrir í fyrirbyggjandi gögnum að húseignin sé ekki í sama ástandi eða í verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Nefndin bendir á að ekki eru alltaf eins flísar sem þekja alla veggja á baðherbergjum, þær geta bæði verið af mismunandi stærð og lit. Þótt fyrir liggi í málinu að M hafi ekki verið unnt að fá eins flísar, þ.e. stærð og lit, eða einungis af sömu stærð, þá liggur ekkert fyrir um að ekki hafi verið hægt að fá flísar á þá tvo veggja sem fyrir tjóni urðu sem tryggðu að rýmið myndaði eina heild. Nefndin telur almenna umsögn fasteignasala ekki hafa þýðingu í málinu. Þá liggur ekkert fyrir um að fasteign M hafi rýrnað í verði.

Það er mat nefndarinnar að M hafi ekki tekist að sýna fram á að bótaskyld tjón hans sé umfangsmeira en nemur þeim bótum sem V hefur þegar fallist á að greiða. Af því verður M að bera hallann og er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

#### **Niðurstaða.**

M á ekki rétt til frekari bóta úr húseigendatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 17. mars 2026  
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir