

Mál nr. 37/2026**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Húseigendatrygging****Umfang tjóns.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 23. janúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 13. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 17. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 19. febrúar 2026, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Þann 22. september 2025 tilkynnti M til V að hún hefði tekið eftir rakablettum í fasteign sinni, fyrst á ganginum en síðan hinum megin við sama vegg á baðherberginu. Í kjölfarið kallaði V til pípulagningamann til lekaleitar og var það niðurstaða hans að lekinn væri vegna drengs en ekki lagnaleka innan veggja fasteignarinnar. Um væri að ræða málningarskemmdir á gangi en enginn raki né skemmdir væru greinileg í parketi. Þann 9. október 2025 hafnaði V að bótaskylda væri til staðar úr fasteignatryggingu M hjá V þar sem vátryggingin bæti einungis skemmdir á vátryggðri húseign sem eigi upptök sín innan veggja hússins og stafi eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar.

Þann 12. október 2025 leitaði M aftur til V þar sem vísbendingar væru um að greining lekans væri röng og fór fram á að frekari rannsókn yrði gerð á uppruna lekans af hálfu V. M ítrekaði kröfu sína 21. október 2025 þar sem ummerki um rakaskemmdir voru komnar fram í parketi milli stofu og gangs. Í framhaldinu kom pípulagningamaður aftur á staðinn og ekki lá niðurstaða hans fyrir þegar kalla þurfti til pípulagningamann þann 27. október þar sem vatn flæddi úr vegg í íbúð M og yfir í eldhús næstu íbúðar. Í framhaldinu skrúfaði pípulagningamaðurinn fyrir ofnalagnir í hitagrind, bæði fyrir íbúð M og íbúð á næstu hæð fyrir ofan, og upplýsti að líklega væru ofnalagnir í gólfi upprunalegar og ónýtar og endurleggja þurfti þær til þess að fá hita aftur á ofnana. Í framhaldinu féllst V á að greiða M bætur fyrir tjón sem af því leiddi, þ.e. skemmdir á gólfefnum og málningu og voru bætur greiddar samkvæmt tjónamati til M 11. nóvember 2025.

Í kjölfarið réð M pípulagningarmann til þess að endurleggja lagnir og þegar búið hafi verið að brjóta upp stóran hluta af gólfinu kom í ljós að það væru ekki þær lagnir sem lækju. Pípulagningamaðurinn taldi þá líklegt að lekinn kæmi út frá T-stykki sem lægi úr ofnalögnum í hitagrindinni og inn í lög, sem liggur undir baðherbergisgólfi. M lét bæði skipta um allar ofnalagnir og umrætt T-stykki. Þegar vatni var hleypt á lagnirnar aftur kom í ljós að hvorki lagnirnar í gólfinu né T stykkið lækju. Í ársbyrjun 2026 var pípulagningarmaður aftur sendur á staðinn og braut hann þá inn að ofnalögnum í baðherbergisvegg og dæmdi hana ónýta og óviðgerðarhæfa. Félagið greiddi M þá bætur fyrir það tiltekna uppbrot og rask sem fylgdi þeirri vinnu.

Í málskoti byggir M á því að V beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem hún varð fyrir vegna rangrar greiningar á ástæðu lekans. Telur M að V eigi að bera ábyrgð á því uppbroti, vinnu sem og raski sem fylgdi framkvæmdum sem hún réðist í að nauðsynjalaus. M gerir kröfu um að V bæti henni þann kostnað sem hún varð fyrir vegna framkvæmdarinnar, húsnaðismissisins sem og gólfefna sem rífa þurfti upp vegna framkvæmdarinnar.

Í athugasemdum V er því alfarið hafnað að M beri skaðabótaábyrgð á framangreindu tjóni M. Orsakatengsl á milli alls meints tjóns M og upphaflegs álits þess pípulagningameistara sem V sendi til að skoða ástæður leka á fyrri stigum til að meta mögulega bótaskyldu úr fasteignatryggingu M, séu ósönnuð. M hafi ekki sýnt fram á að tjónið verði rakið til vangaveltna pípulagningameistara sem einungis skoðaði aðstæður að beiðni V í tengslum við mat á hugsanlegri bótaskyldu. Viðkomandi pípulagningameistari hafi ekki komið nálægt uppbroti inn að lögnum á gólfi og gat því ekki með vissu áttað sig á raunverulegu útliti eða ástandi lagna. Vangaveltum hans um uppruna lagna í gólfi væri eðli máls samkvæmt ekki ætlað að stýra framkvæmdum annarra iðnaðarmanna í blindni, ef í ljós kæmi við nánari skoðun og uppbrot að raunverulegt ástand lagna væri annað og betra en talið var í fyrstu. Pípulagningameistari sem M fékk í verkið hefði undir eðlilegum kringumstæðum átt að átta sig á því

um leið og sást til lagna í gólfinu í upphafi verks að þar hafi ekki verið um upprunalegar lagnir að ræða líkt og í fyrstu var haldið. Ætla má að unnt hefði verið að stöðva uppbot á gólfi töluvert fyrr í ferlinu og áður en raskið var orðið meiriháttar. Að síðustu vísar V til 3. gr. skilmála vátryggingarinnar um að ekki sé bættur sá hlutur eða hlutir er tjóninu ollu svo sem rörin sjálf eða vinna við lagfæringu eða endurlögn þeirra. Félagið hafi þegar greitt bætur til M vegna tjóns af völdum sannanlegra vatnsskemmda og gott betur, ásamt því að greiða fyrir það uppbot og rask sem óhjákvæmilegt þótti til að koma í veg fyrir leka.

Í viðbótarathugasemdom M er fyrri krafa ítrekuð og m.a. vísað til dóms Hæstaréttar í máli nr. 805/2017. M hafnar því að það uppbot sem hún réðst í hafa verið umfangsmeira en þörf var á.

Í viðbótarathugasemdom V er fyrri afstaða ítrekuð. M eigi ekki rétt til frekari bóta úr hendi V en hún hafi þegar fengið greitt.

Álit.

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 3. gr. skilmála vatnstjónsliðar húseigendatryggingar segir að vátryggingarbætur miðist við sannanlegar vatnsskemmdir á hinni vátryggðu húseign. Bætur greiðast fyrir kostnað við uppbot og rask sem óhjákvæmilegt er til að komast fyrir leka og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða þannig að húseignin verði ekki í lakara ástandi en fyrir tjónið. Ekki er þó bættur sá hlutur eða hlutir er tjóninu ollu svo sem rörin sjálf eða vinna við lagfæringu eða endurlögn þeirra.

Ágreiningur málsins lýtur að því hvort V sé bótaskyld vegna alls þess kostnaðar sem M stofnaði til vegna uppbrots á gólfi fasteignarinnar, húsnæðismissis og gólfefna sem rífa þurfti af vegna hugsanlegs leka frá ofnalögnum í gólfi. Að mati nefndarinnar hefur V bætt M allt það tjón sem tengist leka frá lögnum innan veggja húseignarinnar. Að mati nefndarinnar hefði átt að fara í að kanna ástand ofnalagna á þeim stað sem lekinn kom fram, þ.e. áður en ráðist var í frekari framkvæmdir. Einnig er til þess að líta að í tölvupósti M til V frá 3. nóvember 2025 kemur fram að sambærilegur leki hafi átt sér stað hjá fyrri eigenda 2015 eða tíu árum áður. Það hefði átt að gefa M vísbendingu um að hugsanlega væru ofnalagnir ekki upprunalegar líkt og haldið var fram.

Það er mat nefndarinnar að M hafi ekki tekist að sýna fram á að bótaskyld tjón hennar 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 hennar.

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