

Mál nr. 2/2016**M og
váttryggingafélagið V1 vegna fasteignatryggingar og váttryggingafélagið V2 vegna
ábyrgðarliðar fasteignatryggingar X.****Tjón á fasteign 19. október 2015.****Gögn.**

1. Málskoti, móttakið 4.1.2016, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V1, dags. 12.1.2016
3. Bréf V2, dags. 13.1.2016, ásamt gögnum, þar á meðal tjónstilkynningu, samskipti M og starfsmanna V2, váttryggingaskilmálar, mynd og kvittanir.
4. Tölvupóstur M dags. 15. janúar 2016.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að það hafi orðið tjón vegna leka á vatni á kjallaraíbúð M, en í húsinu eru tvær aðrar íbúðir. Hún hafi fengið tjónið bætt úr eigin fasteignatryggingu hjá V1, gegn greiðslu eigin áhættu upp á kr. 89.900. Í málskoti kemur einnig fram að vatn hafi lekið frá íbúð á efri hæð, nánar tiltekið úr rörum í íbúð á miðhæð hússins, en sú íbúð er í eigu X.

M telur að það eigi að bæta tjón hennar úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X þar sem hún telur að rörin sem lekið hafi úr séu séreign X sem íbúðareiganda í þeirri íbúð sem rörin eru. M telur að að rörin séu hluti af séreign X í húseigninni og beri því að bæta tjónið úr fasteignatryggingu X en ekki hennar eigin tryggingu.

V1 vísar til laga um fjöleignarhús um að ábyrgð eigenda íbúða í fjöleignarhúsi gagnvart öðrum eigendum komi eingöngu til ef tjón er hægt að rekja til búnaðar sem er í séreign þeirra, sbr. 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. V1 telur, með vísan til úrskurða kærunefndar fjöleignarhúsamála, að lagnir þær sem vísað er til í málskoti séu hluti af sameiginlegu lagnakerfi húseignarinnar og ekki í séreign X. Kostnaður vegna viðhalds slíkra lagna skiptis eftir hlutfallstölum eigenda húseignarinnar í heild og þar sem leki komi frá slíkum lögnum verði ekki séð að ábyrgð X sé fyrir hendi vegna séreignar hans.

V2 vísar til þess að tjón M hafi þegar verið bætt af hálfu félagsins og það sjái ekki um að krefjast bóta fyrir hennar hönd vegna eigin áhættu. V2 telur einnig, hvað það varðar, að ágreiningur sé því um fjárhæðir og bendir á að það hafi ekki samþykkt að úrskurðarnefnd í váttryggingamálum úrskurði um bótafjárhæð í málinu og verði því að vísa málinu frá, sbr. 3. gr. samþykktu um úrskurðarnefnd í váttryggingamálum skv. auglýsingu nr. 1090/2005.

Álit.

Í málinu er ekki deilt um að tjón hafi orðið á íbúð M og sé hægt að rekja tjónið til leka úr vatnsleiðslum. M hefur nú þegar fengið tjón sitt bætt skv. váttryggingarsamningi sínum hjá V2 og verður ekki séð af málskoti að hún geri frekari kröfur til V2 í málinu. Verður því ekki fjallað frekar um þann þátt málsins.

Hvað varðar kröfu M um greiðslu bóta úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar eiganda íbúðar fyrir ofan hana hjá V1 verður að taka afstöðu til þess hvort viðkomandi eigandi hafi bakað sér skaðabótaábyrgð vegna tjónsins. Í 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 kemur fram að eigandi séreignar geti borið slíka ábyrgð ef hann hefur t.d. vanrækt viðhald séreignar sinnar eða bilun verði í búnaði séreignarinnar. Þegar litið er til gagna málsins, og því hvernig t.d. kærunefnd fjöleignarhúsamála hefur skilgreint eignarhald á lögnum í fjöleignarhúsum, verður ekki hjá því

komist að horfa til þess að almennt verði að líta svo á að lagnir í fjöleignarhúsum séu sameiginlegar fyrir alla húseignina og viðhald þeirra allra sé á forræði allra eigenda. Það er því ekki hægt að líta svo á að þær séu séreign eigenda einstakra íbúða þó þær liggi, eðlilega, í gegnum íbúðir á mismunandi stöðum eftir staðsetningu þeirra. Þó eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir vegna málsins breytir hún ekki framandgreindri túlkun vegna umræddra lagna, en ekki verður séð að eignaskiptayfirlýsingin feli í sér sérstaka yfirlýsingu um lagnir sem hnekkja þeim almenna skilningi sem lýst hefur verið á að lagnir séu almennt sameiginlegar í fjöleignarhúsum. Ekkert er komið fram í málinu um að X hafi, sem eigandi íbúðar fyrir ofan M, með athöfnum sínum eða athafnaleysi stuðlað að umræddu tjóni á þessum sameiginlegu lögnum. Verður því ekki hægt að fallast á bótaskyldu úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar hans hjá V1.

Niðurstaða.

Tjón M hefur verið bætt úr fasteignatryggingu hennar hjá V1 en bætist ekki úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X.

Reykjavík, 12. apríl 2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.