

Mál nr. 65/2017**M
og
vátryggingafélagið V v/ ábyrgðarliðar húseigandatryggingar.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns af völdum leka úr miðstöðvarlagn.****Gögn.**

Málskot, móttakið 15.2.2017, ásamt fylgigögnum og síðari athugasemdum.

Bréf V, dags. 10.3.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

M er eigandi kjallaraíbúðar að D30 í Kópavogi, en hann keypti íbúðina á árinu 2016 og fékk hana afhenta 26. maí á því ári. Skömmu eftir að M fékk íbúðina afhenta mun hann hafa orðið var við rakaskemmdir í íbúðinni. Nokkurn tíma tók að finna orsök rakaskemmdanna en þær mátti rekja til bilunar í vatnslagn í gólfi í aðliggjandi kjallaraíbúð að D32. Húseignin að D32 er vátryggð samkvæmt húseigandatryggingu hjá V, sem er samsett vátrygging og er ábyrgðartrygging húseiganda einn liður vátryggingarinnar. Að tilhlutan V var mats- og viðgerðaraðili fenginn til að skoða aðstæður. Í skýrslu hans kemur fram að töluverðar skemmdir séu í íbúð M og að lekinn komi frá kjallaraíbúðinni að D32 eða nánar tiltekið frá bakrás miðstöðvarlagnar í gólfinu.

M krefst í máli þessu annars vegar viðurkenningar á rétti til bóta úr ábyrgðartryggingunni hjá V vegna tjónsins í íbúð hans og hins vegar að nefndin ákvarði um greiðslu kostnaðar úr hendi V vegna málskotsins. V hefur hafnað bótaskyldu. Ber V því við að samkvæmt skilmálum ábyrgðartryggingarinnar taki vátryggingin eingöngu til tjóns sem rekja megi til mistaka eða vanrækslu vátryggðs, þ.e. hefðbundinnar sakarábyrgðar, en sök vátryggingartaka sé ósönnuð. Hlutlæg ábyrgð falli hins vegar samkvæmt skilmálunum ekki undir vátrygginguna. Bætur vegna tjóns samkvæmt 3. tölul. 51. gr. laga nr. 26/1994 verði M að sækja til húseigandans sjálfs. Hefur V í þessu efni vísað til fyrstu fjögurra málsliða í 1. gr. skilmála ábyrgðartryggingarinnar þar sem segir: „Samkvæmt íslenskum lögum bera menn skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda öðrum vegna mistaka eða vanrækslu. Þessi regla er nefnd sakarregla og hún er grundvallarregla í íslenskum rétti. Ef sá sem sóttur er til greiðslu skaðabóta á ekki sök á tjóninu ber hann almennt ekki skaðabótaábyrgð. Vakin er athygli á að húseigendur bera viðtækari bótaábyrgð en að ofan greinir vegna bilana á búnaði séreignar og lagna.“ Að auki byggir V höfnun sína á því að um langvarandi leka hafi verið að ræða, en samkvæmt gr. 3.8 í vátryggingarskilmálunum bætir félagið ekki tjón sem stafar af langvarandi raka eða leka.

Álit.

Í 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er kveðið á um þau hús og tegundir húsa sem lögin taka til. Samkvæmt 4. tölul. ákvæðisins gilda lögin um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. Í athugasemdum við 1. gr. frumvarps þess sem varð að lögum nr. 26/1994 segir m.a. svo: „Gildissvið frumvarpsins er mjög víðtækt og rúmt og þau hús, sem falla undir ákvæði þess, eru mjög mismunandi að stærð, eðli og gerð. Ákvæði frumvarpsins eiga jafnt við um tvíbýlishús og stórhýsi upp á tugi hæða og allt þar á milli, auk þess atvinnuhúsnæði, húsnæði til annarra nota og blandað húsnæði. Einnig taka þau til raðhúsa og annarra sambyggðra og samtengdra húsa, bæði til íbúðar og annarra nota.“ Í 3. gr. laganna er hugtakið hús skilgreint. Þar segir svo: „Með húsi í lögum þessum er átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögum þessum sem sjálfstætt hús.“ Við athugun á vettvangi má sjá að D30 og D32 eru algjörlega sambyggð hús, mynda eina samfellda heild og með einu sameiginlegu þaki. Þykir mega slá föstu að D30 og D32 teljist vera eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994, sbr. fyrrgreind ákvæði þeirra.

Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en miðstöðvarlagn sú sem lak og olli tjóninu í íbúð M hafi verið í gólfí kjallaraíbúðarinnar að D32. Nánari upplýsingar liggja ekki fyrir um lögnina. Verður að ætla að hún tilheyri sameign hússins, sbr. 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994. Í 1. mgr. 51. gr. laganna er mælt fyrir um ábyrgð eiganda séreignar gagnvart öðrum eigendum hússins eða afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af nánar tilgreindum tjónsorsökum. Í 52. gr. er mælt fyrir um ábyrgð húsfélags með sama hætti og segir í 1. og 2. mgr. 51. gr. gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum þegar tjón stafar m.a. af bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt, sbr. 3. tölul. lagagreinarinnar.

Líkt og að framan greinir varð tjónið í íbúð M í sama húsi í skilningi fjöleignarhúsaganna og vatnslekinn átti upptök sín í. Þar sem um var að ræða bilun á sameiginlegri lögn ber húsfélagið að D30-32 hlutlæga ábyrgð á tjóni M, sbr. 3. tölul. 51. gr. V telur að ábyrgðartryggingin taki einungis til sakarábyrgðar en ekki hlutlægrar ábyrgðar með vísan til fyrstu fjögurra málslíða 1. gr. ábyrgðartryggingarskilmálanna. Í næstu tveimur málslíðum sömu greinar skilmálanna segir svo: „Hlutverk ábyrgðartryggingar er að greiða tjónþola skaðabætur hafi váttryggður bakað sér skaðabótaábyrgð og tjónþoli ekki verið meðsekur eða meðábyrgur. Einnig að greiða kostnað sem váttryggður verður fyrir ef skaðabótakrafa er gerð á hendur honum.“ Í gr. 2.1 þessara sömu skilmála er nánar mælt fyrir um gildissvið ábyrgðartryggingarinnar, en samkvæmt því er váttryggt gegn þeirri skaðabótaskyldu sem fellur á váttryggðan samkvæmt íslenskum lögum eða réttarvenjum sem eiganda húseignar þeirrar eða húseignarhluta er váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun greinir. Þegar litið er til þessa ákvæðis skilmálanna, svo og 5. og 6. málslíðar 1. gr., er engum vafa undirorpið að ábyrgðartryggingin tekur til skaðabótaábyrgðar sem váttryggður hefur bakað sér samkvæmt íslenskum lögum jafnvel þótt um hlutlæga bótaábyrgð sé að tefla. V getur því ekki hafnað ábyrgð ganvart M á þeim grundvelli að váttryggingin taki einvörðungu til sakarábyrgðar.

Í 3. gr. váttryggingarskilmálanna eru talin upp tilvik þar sem V undanþiggur sig bótaábyrgð, þ. á m. þegar tjón stafar af langvarandi raka eða leka, sbr. gr. 3.8. Þar sem um undanþáguákvæði er að ræða hefur V sönnunarbyrði um að fyrrgreint undanþáguákvæði eigi við. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hefur sú sönnun ekki tekist og getur V ekki firrt sig bótaábyrgð á grundvelli þessa skilmálaákvæðis.

Samkvæmt 56. gr. laga nr. 26/1994 eru húsfélög í öllum fjöleignarhúsum í krafti ákvæða laganna og ekki þarf að stofna þau sérstaklega og formlega. Allir eigendur og aðeins þeir eru félagsmenn í húsfélagi viðkomandi fjöleignarhúss. M á skaðabótakröfu á húsfélagið sem samsvarar öllum eignarhlutum í húsfélaginu að frátöldum hans eigin eignarhluta.

Ekki liggur fyrir í gögnum málsins hversu margir eigendur eru í húsfélaginu að D30-32 né heldur hver sé hlutfallstala eignarhluta sérhvers eiganda. Þá verður ráðið að einungis íbúðaeigendur að D32 séu váttryggðir samkvæmt ábyrgðartryggingunni hjá V, en ekki liggur fyrir hvert sé hlutfall þeirra eignarhluta af öllum eignarhlutum innan húsfélagsins. Samkvæmt gr. 2.2 í téðum ábyrgðartryggingarskilmálum V getur félagið því aðeins orðið bótaskyldt að tjónið baki váttryggðum fébótaábyrgð sem eiganda hússins eða sameiganda þess með öðrum, og þá í réttu hlutfalli við eignarhluta hans. Með vísan til þessa takmarkast því ábyrgð V á tjóni M við hlutfall eignarhluta þeirra sem eru váttryggðir samkvæmt váttryggingunni af heildareignarhlutum í húsfélaginu.

Samkvæmt 1. og 2. mgr. 3. gr. samþykkt fyrir úrskurðarnefnd í váttryggingamálum, sbr. auglýsingu nr. 1090 í B-deild Stjórnartíðinda, úrskurðar nefndin um ágreining varðandi bótaskyldu, þ.m.t. sök og sakarskiptingu, milli málskotsaðila og váttryggingafélags sem hefur starfsleyfi hér á landi. Jafnframt úrskurðar nefndin um ágreining, sem varðar ákvæði laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga. Að auki úrskurðar nefndin um bótafjárhæðir að fengnu sérstöku samþykki allra málskotsaðila. Önnur ágreiningsmál milli málskotsaðila og váttryggingafélags en hér hafa verið talin upp falla utan starfssviðs nefndarinnar, þ. á m. krafa M um að nefndin úrskurði um greiðslu til M vegna kostnaðar hans við málskot til nefndarinnar. Er þeirri kröfu M því vísað frá nefndinni, sbr. 3. mgr. 3. gr. samþykktanna.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu hjá V, sem takmarkast við hlutfall eignarhluta þeirra sem vátryggðir eru samkvæmt vátryggingunni af heildareignarhlutum í húsfélaginu D30-32.

Kröfu M um að úrskurðað verði um greiðslu vegna kostnaðar við málskotið er vísað frá.

Reykjavík, 10. apríl 2017.

Sóley Ragnarsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.