

Mál nr. 135/2017**M****og****vátryggingafélagið V v/ ábyrgðartryggingarliðs húseigendatryggingar.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnsleka á milli hæða í fjöleignarhúsi.****Gögn.**

Málskot, móttakið 7.4.2017, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 25.4.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Samkvæmt málskoti varð M vör við leka í íbúð sinni á 7. hæð í fjölbýlishúsi hinn 13. janúar 2017. Skoðunarmaður frá V kom 16. janúar til að meta aðstæður þ. á m. í íbúðinni á 8. hæð fyrir ofan íbúð M. Þar kom í ljós að klæðning í sturtu var illa farin og vatn undir þvottavél. Hafi skoðunarmaðurinn talið að bæði sturtan og þvottavélin hafi valdið lekanum niður í íbúð M og þetta væri langvarandi leki. Eigandi íbúðarinnar á 8. hæð hafi kallað til fagaðila til að meta aðstæður og 6. mars hafi sá aðili hafið vinnu í baðherbergi íbúðarinnar. Þá hafi komið í ljós vatnslögn sem hafi legið úr baðherberginu yfir í eldhús og þaðan niður í íbúð M á 7. hæð. Hafi vatnið lekið niður í íbúðina meðfram þessari lögn.

Kveður M vera spurningu hversu lengi hafi lekið niður í íbúð hennar. Eigandi íbúðarinnar á 8. hæð hafi vitað að hann þyrfti að skipta um klæðningu í sturtunni og verið að skoða hvernig og hvað hann þyrfti að gera. Hann hafi ekki gert sér grein fyrir hversu alvarlegt málið var orðið og 15. janúar hafi hann tekið eftir því að klæðningin hafði losnað talsvert frá veggnum frá því sem verið hafði 13. janúar eða tveimur dögum áður. Verður ráðið að M hafi krafist bóta vegna skemmda af völdum vatnslekans í íbúð sinni úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingar hjá V.

V kveður að ekki hafi komið fram hvernig vatn hafi komist bak við klæðningu í sturtunni og runnið niður í íbúð M. Á fyrirbyggjandi ljósmyndum megi sjá að klæðning í sturtunni hafi verið laus. Klæðningin sé límd á vegginn og hún losni ekki nema raki liggi lengi í lími klæðningarinnar og að tveir daga séu langt frá því að vera nægilega langur tími til að klæðningin losni. Því sé ljóst að um langvarandi leka hafi verið að ræða og með vísan til ákvæða í gr. 17.9 í skilmálum vátryggingarinnar bætist tjónið ekki úr vátryggingunni. Þá sé heldur ekki sýnt fram á saknæma háttsemi íbúðareigandans á 8. hæð og því beri hann ekki ábyrgð á tjóni M.

Álit.

Í máli þessu er krafist bóta úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingar hjá V. Í 17. gr. í vátryggingarskilmálum þeim sem um vátrygginguna gilda er fjallað um bótasvið ábyrgðartryggingarinnar. Samkvæmt gr. 17.1 bætir vátryggingin beint líkams- og munatjón þriðja manns vegna skaðabótaábyrgðar vátryggðs sem fellur á hann sem eiganda húseignar eða húseignarhluta sem tilgreindur er í vátryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun vegna skaðabótaábyrgðar samkvæmt íslenskum lögum. Í gr. 17.2 til 17.10 er svo fjallað um tilvik sem eru undanþegin bótasviði vátryggingarinnar. Þannig bætir vátryggingin ekki tjón vegna langvarandi raka eða vatnsleka, sbr. gr. 17.9. Hér er um undanþáguákvæði að ræða sem skýra ber þröngt auk þess sem það er V að sýna fram á að ákvæði þetta eigi við ef bótaskilyrði eru að öðru leyti fyrir hendi.

Þótt gögn málsins séu um margt fátækleg, verður engu að síður að telja ljóst að vatn hafi lekið í íbúð M frá baðherbergi í íbúðinni fyrir ofan. Einnig verður að telja ljóst að klæðning í sturtu eða sturtuklefa í síðastgreindu íbúðinni hafi um einhvern tíma ekki verið svo þétt að varnað hafi leka niður í íbúð M. Þetta mátti eiganda íbúðarinnar vera ljóst um einhvern tíma án þess að hann hafi gert ráðstafanir til að lagfæra ástandið í sturtuklefanum fyrr en ljóst var að vatn var farið að leka í íbúð M. Verður að virða þessa yfirsjón íbúðareigandanum til sakar. Hann ber því skaðabótaábyrgð gagnvart M.

Ekki er skýrt í váttryggingarskilmálum V hvað nákvæmlega sé átt við með langvarandi raka eða vatnsleka í skilningi gr. 17.9. Þótt umræddur leki hafi átt sér stað um einhvern tíma hefur ekki verið sýnt fram á að um langvarandi vatnsleka hafi verið að ræða þannig að V geti borið fyrir sig téð undanþáguákvæði í váttryggingarskilmálunum. Tjón M fellur því undir bótasvið ábyrgðartryggingarinnar hjá V og telst hún því eiga rétt á bótum úr váttryggingunni.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingar íbúðarhúsnæðis hjá V.

Reykjavík, 30. maí 2017.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.