

Mál nr. 203/2017

M
og
V v/húseigendatryggingar AÁgreiningur um bótaskyldu vegna leka.**Gögn.**

Málskot, dags. 27.04.2017 ásamt fylgigögnum.

Bréf V, váttryggingafélags, dags. 05.07.2017 ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Í málinu er um að ræða að fjöleignarhús þar sem lögn sem liggur að ofni íbúð A lak með þeim afleiðinum að tjón varð á íbúð M sem er fyrir neðan íbúð A. M óskaði eftir því að V bætti tjón hans en V neitaði á þeim grundvelli að um sameign væri að ræða og að sakarreglan ætti ekki við. V vísaði í váttryggingaskilmála sína þar sem fram kemur í grein 2.2. að félagið geti aðeins orðið bótaskyldt ef tjón bakar váttryggðum fébótaábyrgð sem eiganda húss eða sameiganda þess með öðrum, og þá í réttu hlutfalli við eignarhluta hans enda sé skaðabótaskyldan bein afleiðing af tjóni á mönnum eða munum (þar með taldar fasteignir og dýr) og ekki víðtækari en venjuleg skaðabótaskylda utan samninga.

Álit.

Samkvæmt 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af:

1. Vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum.
2. Mistökum við meðferð hennar og viðhald.
3. Bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt.

Samkvæmt 52. gr. er húsfélag ábyrgt með sama hætti og segir í 1. mgr. 51. gr. gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum. Lagnir í máli þessu eru sameiginlegar skv. 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 og á ákvæði 52. gr. því við um þær. Húsfélagið ber því hlutlæga ábyrgð gagnvart M þar sem tjónið stafar af bilum á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt, sbr. 3. tölul. 52. gr.

V telur að ábyrgðartryggingin taki einungis til sakarábyrgðar en ekki til hlutlægrar ábyrgðar og vísar til fyrstu fjögurra málslíða 1. gr. í kafla 2 í skilmálum nr. 7 sem gilda um húseigendatryggingu félagsins. V telur að húseigendur beri víðtækari bótaábyrgð en segir í skilmálunum vegna bilana á búnaði séreignar og lagna, þ.e. að slíkt tjón sé ekki greitt úr húseigendatryggingu V.

Í næstu tveimur málslíðum 1. gr. í skilmálunum 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. skilmálanna er nánar mælt fyrir um gildssvið ábyrgðartryggingarinnar þar sem segir að váttryggt sé gegn þeirri skaðabótaskyldu sem falli 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. Í þeirri ábyrgð felst hlutlæg bótaábyrgð. V getur því ekki hafnað ábyrgð gagnvart M á þeim grundvelli að váttryggingin taki einvörðu til sakarábyrgðar.

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

Samkvæmt gr. 2.2. í skilmálum V þar sem segir að félagið geti aðeins orðið bótaskyld í réttu hlutfalli við eignarhlut vátryggðs er félagið þó aðeins bótaskyld í réttu hlutfalli við eignarhluta A í fjöleignarhúsinu.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr húseigendatryggingu A hjá V sem takmarkast við hlutfall eignarhluta A í fjöleignarhúsinu.

Reykjavík, 22. ágúst 2017.

Sóley Ragnarsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.