

Mál nr. 77/2018**M og
V v/ húseigendatryggingar íbúðarhúsnæðis.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna raka og mygluskemmda í vegg og innréttingu.****Gögn.**

Málskot, móttakið 26.2.2018, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 17.4.2018, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Á árinu 2017 keyptu M íbúð á 2. hæð í tilteknu fjölbýlishúsi (A) sem byggt var á árinu 2007. Skömmu eftir afhendingu íbúðarinnar urðu þau vör við fúkka og rakalykt í eldhússkáp og raka í baðherbergi. M leituðu til verkfræðistofu (B) og kveða M að starfsmenn B hafi bent þeim á að skyndilegt vatnstjón hafi orðið bak við vegg sem hafi orsakað tjónið með því að væntanlega hafi verið borað í lögna þegar unnið var við innréttingu í eldhúsi.

Af hálfu B var útbúin sérstök skoðunargerð á ástandi eignarinnar, dags. 31. janúar 2018. Kemur fram í inngangi skoðunargerðarinnar að A sé þriggja hæða forsteypt einingahús. Milliveggir séu annars vegar forsteyptir innveggir og hins vegar gífsveggir klæddir á blikkstoðir sem fyllt er með einangrun. Þar segir enn fremur að engar rannsóknir hafi verið gerðar á byggingarhlutum en skoðunargerðin væri byggð á sjónskoðunum sem fram fóru annars vegar 15. desember 2017 þegar búið hafi verið að opna byggingarhluta til skoðunar á innviðum þeirra og hins vegar 17. janúar 2018 þegar búið hafi verið að fjarlægja millivegg sem skilur að baðherbergi og eldhús ásamt því að þá hafi verið búið að fjarlægja hluta af gólfefnum í eldhúsinu og baðherberginu. Um ástandsskoðunina segir í skoðunargerðinni að greinilegt sé að raki hafi lengi verið til staðar, en raki hafi verið vel sýnilegur og fúkkalykt hafi gosið upp þegar gatað var í gegnum bakplötu eldhússkáps og millivegg sem skilur á milli eldhúss og baðherbergis. Neðri gífsplötur á innra lagi milliveggsins séu ekki rakagífsplötur, en þegar slíkar plötur séu orðnar rakar byrji veggstoðir að tærast eins og raunin hafi verið í þessu tilfelli. Festingum til uppsetningar á eldhúsinnréttingu hafi verið komið fyrir með því að bora gat með 10 mm trébor í gegnum innra og ytra byrði gífsveggjar og gífsfestingin sé rekin gegnum bæði lög gífsklæðningarinnar. Eftir skoðun á ummerkjum á íbúðinni er það ályktun þess sem annaðist skoðunargerðina að heitavatnslögn hafi skemmst við það er gífsfestingu var komið fyrir í milliveggnum með þeim afleiðingum að gat hafi komið á lögnina og orsakað rakaskemmdir. Raki hafi borist um millivegginn og í sökkla undir eldhúsinnréttingu og einnig í gólfögn milli plötu sem skýri raka undir flísum á bað- og eldhússvæði.

Húseigendur að A hafa í gildi húseigendatryggingu íbúðarhúsnæðis hjá V. M hafa krafist bóta úr vátryggingunni vegna framangreinds tjóns á íbúð þeirra. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Samkvæmt grein 9.1.1 í skilmálum húseigendatryggingar þeirrar sem hér er til skoðunar bætir vátryggingin tjón af völdum vatns, gufu og olíu, sem óvænt og skyndilega streymir úr leiðslum hússins og á upptök innan veggja þess. Greiðir vátryggingin kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til þess að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseignin sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Eins og fram kemur í skoðunargerð B var greinilegt að raki hafði lengi verið til staðar í íbúðinni. Er því ljóst að þær rakaskemmdir sem höfðu orðið á fasteigninni voru ekki af völdum vatns sem óvænt og skyndilega streymdi úr leiðslum hússins heldur um langan tíma. Í þessu sambandi getur ekki skipt máli með hvaða hætti rof varð á leiðslunni. Skilyrði skilmála um að tjónið hafi orðið af völdum vatns sem skyndilega og óvænt streymdi úr leiðslum hússins er því ekki fullnægt. Af því leiðir að bótaskylda er ekki fyrir hendi úr umræddri húseigendatryggingu hjá V.

Niðurstaða.

M eiga ekki rétt á bótum úr húseigendatryggingu íbúðarhúsnæðis, hjá V.

Reykjavík, 15. maí 2018.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögmaður

Jón Magnússon lögmaður