

Mál nr. 339/2019

M og
V vegna fasteignatryggingar AÁgreiningur um bótaskyldu vegna leka frá affallsröri.**Gögn.**

Málskot, móttekið 03.10.2019, ásamt fylgiskjöllum 1-5.

Bréf V, dags. 21.10.2019, ásamt fylgiskjöllum 1-4.

Viðbótarathugasemdir M, dags. 12.12.2019, ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Í málskoti lýsir M atvikum sem svo að í maímánuði 2019 hafi hún tekið eftir leka í íbúð sinni, en hún sé staðsett á neðri hæð tvíbýlishúss. Hún hafi fyrst orðið vör við bólgu í útvegg og það að málning var farin að flagna af. Í ljós hafi komið töluverðar rakaskemmdir í þremur herbergjum og á gangi íbúðar hennar og m.a. hafi þurft að mála og skipta um gólfefni vegna þess. Í ljós hafi komið að tjónið megi rekja til þess að affallsrör frá íbúð A, á efri hæðinni, hafi farið í sundur inni í vegg íbúðar M. Umrætt rör sé ekki tengt eign M að öðru leyti en að það liggi gegnum veggi og gólf íbúðar hennar. Samkvæmt upplýsingum frá A hafi umrætt affallsrör ekki alltaf virkað sem skyldi og hafi m.a. komið upp stífla í því og hafi A á einhverjum tíma beint affallinu í annað rör. Gerir M kröfu til bóta úr fasteignatryggingu A vegna tjóns síns.

V hafnaði kröfu M með bréfi dagsettu hinn 3. september 2019 á grundvelli þess að ekki sé um að ræða atvik sem A beri skaðabótaábyrgð á. Þannig hafi A tengt affallslögnina í góðri trú og ekkert bendi til þess að A hafi orsakað tjónið með gáleysi, vanrækslu eða annarri saknæmri háttsemi.

Í bréfi sínu til nefndarinnar vísar V til 7. tl. 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sem kveði á um að allar lagnir sem þjóna sameiginlegum þörfum teljist sameign og að líkur séu til að lagnir í fjöleignarhúsi séu sameign allra. Þá hafi Kærunefnd fjöleignarhúsa talið að lagnir í sameiginlegu lagnakerfi séu sameign jafnvel þó þær þjóni aðeins þörfum einstakra eignarhluta. Jafnvel þó sýnt væri fram á að umrædd lagn þjóni aðeins íbúð á efri hæð, en ekki hafi verið sýnt fram á það, teljist hún því til sameignar. Ljóst sé því að A beri ekki ábyrgð á tjónum vegna bilunar í lögninni á grundvelli 51. gr. sömu laga. Þá sé ekkert fram komið um að tjónið verði rakið til háttsemi A. Enn fremur sé hugsanlegt að M sjálf hafi valdið tjóninu, en affall frá eldhúsvaski hennar hafi áður tengst umræddri lögn og því mögulegt að gengið hafi verið frá lögninni með röngum hætti þegar vaskurinn var fluttur. Er bótaskyldu úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar A því hafnað.

Í viðbótarathugasemdum sínum áréttar M kröfur sínar og það að umrædd lögn tengist eingöngu efri hæð, enda hafi eldhúsvaskur í íbúð hennar, áður en hann var fluttur sjö árum fyrir tjónsdag, tengst affallslögn í gólfi en ekki inni í vegg þar sem lögnin hafi farið í sundur.

Álit.

Samkvæmt 51. gr. laga um fjöleignarhús 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 eiganda verði ekki um það kennt. Samkvæmt 52. gr. er húsfélag ábyrgt með sama hætti og segir í 1. mgr. 51. gr. gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna tjóns sem rekja má til bilunar á búnaði sameignar og sameiginlegra lagna. Fallist er á það með V að lagnir þær sem hér um ræðir séu sameiginlegar skv. 7. tölul. 8. gr. laga um fjöleignarhús 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.

Samkvæmt 56. gr. laga um fjöleignarhús 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. V virðist byggja á því að þar sem umrædd affallslögn sé ekki séreign A þurfi sakarábyrgð að koma til svo bætur verði greiddar úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar hans. Á það verður ekki fallist enda segir í 1. mgr. 19. gr. þeirra skilmála er um vátrygginguna giltu á tjónsdegi að vátryggingin vátryggi gegn þeirri skaðabótaskyldu er fellur á vátryggðan sem eiganda hinnar vátryggðu fasteignar eða eignarhluta vátryggðs í henni, eða vegna sameiginlegrar ábyrgðar hans með öðrum eigendum hússins og þá í réttu hlutfalli við eignarhluta hans. Verður því að telja að umrædd vátrygging taki til hlutlægrar bótaábyrgðar vátryggðs á grundvelli lögbundinnar aðildar hans að húsfélagi. Þar sem kveðið er á um það í skilmálum umræddrar vátryggingar að bótaskylda sé aðeins í samræmi við eignarhlut vátryggðs takmarkast bótaskylda V við hann.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 21. janúar 2020.

Sóley Ragnarsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.