

Mál nr. 395/2019**M og
V v/ húseigendatryggingar íbúðarhúsnæðis.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns af völdum vatnsleka frá annarri íbúð í fjöleignarhúsi.****Gögn.**

Málskot, móttækið 15.11.2019, ásamt fylgigögnum og síðari athugasemdum.

Bréf V, dags. 5.12.2019, ásamt fylgigögnum og síðari athugasemdum.

Málsatvik.

Um miðjan dag 24. júlí 2019 var lögregla kvödd að heimili M þar sem vatn lak inn í íbúð hennar frá íbúð fyrir ofan en ekki reyndist unnt að komast inn í þá íbúð sem mun hafa verið í útleigu. Með hjálp lásmiðs reyndist unnt að komast inn í íbúðina og kom þá í ljós að í herbergi beint fyrir ofan lekann í íbúð M var stunduð kannabisræktun. Í skýrslu lögreglu var aðstæðum í herberginu lýst svo að þar hafi mátt sjá stórt ræktunartjald og fyrir utan tjaldið hafi verið stór fata og slöngur tengdar við vökvunarkerfi. Vatn hafi lekið úr slöngunum og hafi vatn verið um allt gólf í herberginu og undir tjaldinu. Í skýrslu matsmanns, sem fenginn var til að meta skemmdir í íbúð M og íbúðinni fyrir ofan, kemur fram að vatn hafi verið leitt frá þvottahúsi síðarnefndu íbúðarinnar yfir gang og inn í herbergið hinum megin við ganginn. Á einhverjum tíma hafi vatn farið að leka úr slöngunni inni í herberginu og á gólfið með þeim afleiðingum að verulegt vatn hafi farið á gólfið.

M hefur krafist bóta úr húseigendatryggingu íbúðarhúsnæðis sem húsfélag, sem íbúðirnar tilheyra, hefur í gildi hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu.

Álit.

Samkvæmt skilmálum húseigendatryggingar þeirrar sem hér á í hlut bætir vátryggingin m.a. tjón af völdum vatns, gufu og olíu, sem óvænt og skyndilega streymir úr leiðslum hússins og á upptök innan veggja þess. Enn fremur bætir vátryggingin tjón af völdum vatns sem flæðir úr hreinlætistækjum vegna mistaka eða óvæntra og skyndilegra bilana á tækjunum.

Líkt og að framan greinir mun vatn hafa verið leitt í slöngum úr þvottahúsi yfir í annað herbergi þar sem það var tengt við vökvunarkerfi í tengslum við ræktun kannabisplantna. Þótt ekki sé ljóst hvað nákvæmlega fór úrskeiðis verður að telja að engum vafa sé undirorpið að vatn sem lak niður í íbúð M og olli þar skemmdum megi rekja til vatns sem leitt hafði verið inn í herbergi fyrir ofan íbúð M, þar sem ræktun kannabisplantnanna fór fram. Vatnslekinn átti því ekki upptök sín í leiðslum hússins innan veggja þess. Þá verður heldur ekki ráðið að tjónið megi rekja til þess að vatn hafi flætt úr heimilistækjum vegna mistaka eða óvæntra og skyndilegra bilana í tækjunum. Samkvæmt þessu fellur tjónið sem varð í íbúð M utan bótasviðs vátryggingarinnar og fæst því ekki bætt úr vátryggingunni.

Samkvæmt 2. tölul. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af mistökum við meðferð hennar og viðhald. Samkvæmt gögnum málsins verður að telja nægilega í ljós leitt að vatnslekann í íbúðinni fyrir ofan íbúð M sé að rekja til mistaka við meðferð íbúðarinnar. Telst eigandi hennar, sem eigandi nánar tilgreindrar séreignar, vera ábyrgur gagnvart M vegna þess tjóns sem varð í íbúð hennar af völdum vatnslekans.

Samkvæmt ábyrgðartryggingarlið skilmála húseigendatryggingar þeirrar sem hér á í hlut bætir vátryggingin beint líkams- eða 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. Eigandi þeirrar íbúðar, sem vatnslekinn átti upptök sín í, nýtur því vátryggingarverndar vegna þess beina tjóns sem hann sem hann er ábyrgur fyrir gagnvart M svo fremi að V geti ekki borið fyrir sig einhver þau undanþáguákvæði sem gilda um þennan lið vátryggingarinnar. V hefur borið fyrir sig

undanþáguákvæði í skilmálunum þar sem segir að vátryggingin bæti ekki tjón vegna langvarandi raka eða vatnsleka. V hefur sönnunarbyrði um að tjónið megi rekja til atvika sem falla undir undanþáguákvæðið. Fyrir liggur, m.a. samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð, að verulagt vatnsmagn hafði lekið út á gólfið úr slöngum þeim sem notaðar voru við ræktun þá sem að framan greinir. Ekkert liggur hins vegar fyrir í málinu um það hversu lengi lekinn hafði átt sér stað áður en hann uppgötvaðist. Eins og mál þetta liggur verður því ekki fullyrt að um langvarandi leka hafi verið að ræða þannig að V geti borið fyrir sig fyrrgreint undanþáguákvæði. Að þessu athuguðu telst M eiga rétt á bótum fyrir beint tjón sitt úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingarinnar hjá V.

Niðurstaða.

m á rétt á bótum fyrir beint tjón sitt úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingar íbúðarhúsnaðis hjá V.

Reykjavík, 18. febrúar 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.