

Mál nr. 251/2020

**M og
V v/ húseigendatryggingar íbúðarhúsnæðis.**

Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnstjóns af völdum leka frá íbúð í fjöleignarhúsi.**Gögn.**

Málskot, móttekið 27.7.2020.

Bréf V, dags. 11.8.2020, ásamt fylgigögnum.

Tjónstilkynning M til V, dags. 1.6.2020.

Málsatvik.

Með tjónstilkynningu, dags. 1. júní 2020, tilkynnti M um tjón í húsnæði sínu A. Mun raki og bleyta hafa komið frá íbúð við hliðina á húsnæði M á 2. hæð og þaðan í gegnum gólf niður á 1. hæð. Skemmdir eru sagðar hafa orðið á málningu á veggjum auk þess sem þvottavél hafi skemmt. Samkvæmt því sem ráða má af gögnum málsins mun vatn hafa lekið inn í húsnæði í eigu M frá baðkari í íbúðinni við hliðina á 2. hæð. Í tjónstilkynningunni kemur fram að af hálfu M hafi allt frá síðustu áramótum (2019/2020) ítrekað verið bent á leka frá umræddri íbúð. Samkvæmt skoðun skoðunarmanns V mun rakann í íbúð M hafa verið að rekja til þess að frágangur baðkarsins hafi verið orðinn lélegur.

Húsfélagið að A hefur í gildi húseigendatryggingu íbúðarhúsnæðis hjá V og M krefst þess að fá tjón sitt bætt úr vatnstjónstryggingarlið váttryggingarinnar eða ábyrgðartryggingarlið hennar þar eð eigandi íbúðar þeirrar sem lekinn kom frá sé skaðabótaskyldur gagnvart sér vegna tjónsins.

Álit.

Samkvæmt vatnstjónstryggingarlið í skilmálum húseigendatryggingarinnar bætir váttryggingin tjón á húseigninni af völdum vatns þegar tjónið má rekja til nánar tilgreindra orsaka, þ. á m. þegar vatn flæðir úr hreinlætistækjum vegna mistaka eða óvæntra og skyndilegra bilana á tækjunum. Eins og mál þetta liggur fyrir verður ekki annað ráðið en lekann megi rekja til ófullnægjandi frágangs á þéttingu milli veggjar og baðkarsins þannig að vatn eigi greiða leið þar á milli og þaðan í nærliggjandi húsnæði við hliðina ellegar á neðri hæð. Verður því ekki talið að tjón á húsnæði M megi rekja til þess að vatn hafi flætt úr hreinlætistækjum vegna mistaka eða óvæntra og skyndilegra bilana á tækjum. Aðrar tjónsorsakir sem váttryggingin tekur til geta ekki komið hér til álita. Tjón M fæst því ekki bætt úr vatnstjónstryggingarlið húseigendatryggingarinnar.

Samkvæmt ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingarinnar bætir váttryggingin munatjón þriðja manns vegna skaðabótaábyrgðar váttryggðs sem fellur á hann samkvæmt íslenskum lögum sem eiganda húseignarhluta sem tilgreindur er í váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun. Hins vegar bætir váttryggingin ekki tjón vegna langvarandi leka. Ljóst þykir samkvæmt gögnum málsins að vatnslekinn hafi staðið yfir um alllangt skeið eða a.m.k. frá því fyrir áramótin 2019/2020 uns tilkynnt var um tjónið í júníbyrjun 2020. Telst því að um langvarandi leka hafi verið að ræða úr íbúðinni sem lekinn stafaði frá. Af því leiðir að framangreind takmörkun á bótasviði váttryggingarinnar á hér við burtséð frá því að eigandi umræddrar íbúðar kann lögum samkvæmt að hafa bakað sér bótaskyldu gagnvart M. Með því að tjónið fellur samkvæmt þessu utan bótasviðs ábyrgðartryggingarinnar á M ekki rétt til bóta úr henni.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr vatnstjónstryggingarlið né ábyrgðarlið húseigendatryggingar hjá V.

Reykjavík, 22. september 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.