

Mál nr. 370/2020**M og
V v/ fasteignatryggingar íbúðarhúsnæðis.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnstjóns.****Gögn.**

Málskot, móttakið 22.10.2020 ásamt fylgiskjölum.

Bréf V, móttakið 30.10.2020 ásamt fylgiskjali.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að um miðjan september 2020 hafi nágranni M tilkynnt henni um leka í fasteign hans, sem líklega stafaði frá fasteign hennar í Reykjavík. Komið hafi í ljós að vatn lak inni í vegg á bakvið eldhúsinnréttingu í fasteign M. Hafi M þá haft samband við V og verktaki á vegum V hafi gert við lekann. Í ljós hafi komið að við uppsetningu eldhúsinnréttingar hafi verið borað gat á skólplögn frá baðherbergi á efri hæð. Eftir að ákveðnar framkvæmdir vegna tjónsins höfðu átt sér stað hafi V tjáð M að umrætt tjón væri ekki bótaskyld þar sem ekki væri um skyndilegan og óvæntan leka að ræða. M mótmælir þeirri afstöðu og rekur í málskoti að hún telji þá athöfn að bora gat í rör skyndilega, þá hafi tjónið einnig uppgötvast skyndilega. Skólplagnir séu stundum tómar og því sé það skyndilegt þegar fyrsti dropinn lekur úr þeim. Það að V hafi þegar lagt í niðurbrot og viðgerðir vegna tjónsins bendi svo til þess að umræddir skilmálar séu óljósir og geti hún sem váttryggingartaki ekki borið hallann af því. Þá vísar M til upplýsinga af heimasíðu V, þar sem „leki frá vatnslás undir baðkari“ sé tiltekinn sem algengt tjón í fasteignatryggingu. M telur tjón sitt sambærilegt við leka frá vatnslás, enda sé líklegt að slíkur leki uppgötvist seint og illa. V hafi því ekki upplýst hana um að tjón á við hennar sé ekki bótaskyld, heldur segi þvert á móti, fyrirfram, að slíkt tjón bætist úr váttryggingunni og skólplagnir séu ekki undanskildar bótasviði váttryggingarinnar. Krefst M því bóta úr húseignatryggingu sinni hjá V vegna tjónsins.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til höfnunarbréfs félagsins til M, dags. 23. september 2020. Þar kemur fram að félagið hafi, í kjölfar tjónstilkynningar hinn 17. september 2020, sent pípulagningarmann á vettvang og við skoðun hinn 22. september 2020 hafi komið í ljós að orsök lekans væri sú að borað hefði verið í fallstamma þegar eldhúsinnrétting var sett upp árið 1997 eða 1998. Því hafi verið um að langvarandi smit við notkun baðherbergis á hæðinni fyrir ofan að ræða. Þar sem ekki væri um skyndilegan og óvæntan leka að ræða var bótaskyldu því hafnað með vísan til skilmála váttryggingarinnar.

Álit.

Af gögnum málsins verður að telja ljóst að tjónið hafi orsakast með þeim hætti að vatn hafi lekið smám saman úr skólplögn sem borað var gat á við uppsetningu eldhúsinnréttingar mörgum árum áður. Skólplögnin hafi leitt frá baðherbergi á hæðinni fyrir ofan og því vætlað úr henni á tveimur stöðum við notkun niðurfalls úr salerni, vaski, baði eða sturtu. Smám saman hafi þetta leitt til rakaskemmda á vegg í fasteign M og aðliggjandi fasteign nágranna hennar. Tjón M er því að reka til þessa langvarandi leka. Í skilmálum viðeigandi váttryggingar, kemur m.a. fram í gr. 18.1 að váttryggingin bæti skemmdir á váttryggðri húseign af völdum vatns, sem eigi upptök sín innan veggja hússins, og stafa eingöngu af skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum þess. Ljóst er að tjón M verður rakið til vatns sem á upptök sín innan veggja hússins og stafar af leka frá frárennislögnum þess. Hins vegar er ekki unnt að fallast á það með henni að um sé að ræða skyndilegan og óvæntan leka, enda má ráða af gögnum málsins að leki hafi átt sér stað frá lögninni í a.m.k. tvo áratugi. Hvað varðar þá málsástæðu M að á heimasíðu V sé að finna dæmi um kostnað vegna bótaskyldra tjóna, og að þar sé sérstaklega tiltekinn leki frá vatnslás undir baðkari, sem sé sambærilegt tjón, þá verður ekki talið að í þeirri upptalningu felist óskilyrt skuldbinding af hálfu V til að bæta þess háttar tjón. Verður því að telja að komi til leka við slíkar kringumstæður verði eftir sem áður skilyrði skilmálanna, um að um skyndilegan og óvæntan leka sé að ræða, að vera uppfyllt. Samkvæmt öllu framansögðu er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu M.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 17. nóvember 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.