

Mál nr. 395/2020**M og****V v/ ábyrgðartryggingarliðs húseigandatryggingar.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns í íbúð af völdum leka frá frárennislögn.****Gögn.**

Málskot, móttengið 20.11.2020, ásamt fylgigögnum og síðari athugasemdum.

Bréf V, dags. 14.12.2020, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

M er eigandi íbúðar í kjallara A. Í apríl 2017 varð vatnstjón í íbúð á efri hæð í A er frárennislögn í vegg í íbúðinni mun hafa lekið. Eigendur þeirrar íbúðar (B) höfðu í gildi húseigandatryggingu hjá V, sem felur í sér m.a. vátryggingu vegna vatnstjóns svo og ábyrgðartryggingu húseiganda. B munu hafa fengið tjón sem varð á íbúð þeirra bætt úr vatnstjónstryggingarlið vátryggingarinnar. M kveður að tjón hafi einnig orðið á íbúð sinni af völdum vatnslekans og á árinu 2020 gerði hún kröfu um að fá tjónið bætt úr ábyrgðartryggingarlið húseigandatryggingarinnar hjá V. Í júlí 2020 átti M í nokkrum tölvupóstsamskiptum við V vegna tjónsins og sendi m.a. ljósmyndir, m.a. af veggjum og rafmagnsdósum í svefnherbergi og skáp í eldhúsi, sem hún kveður sýna þær skemmdir sem urðu í íbúð hennar. Með tölvupósti V 28. sama mánaðar hafnaði V tjóni á þeirri forsendu að tjónið félli ekki undir gildissvið ábyrgðartryggingarinnar og var í því efni vísað til inngangsákvæðis 1. gr. ábyrgðartryggingarluta í skilmálum húseigandatryggingarinnar. Með tölvupósti 13. október sama ár áréttaði V höfnun sína m.a. með þeim orðum að hin hlutlæga ábyrgðarregla sem mælt er fyrir um í 3. tölulið 1. mgr. 51. gr. og 3. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé „viðtæk bótaregla og er tekið sérstaklega fram í skilmála húseigandatryggingar, grein 2.2. í 2. kafla að félagið taki ekki á sig viðtækari ábyrgð en venjuleg skaðabótaskylda.“

Samkvæmt málskoti kveður M að hafið sé yfir allan vafa og ágreining að B, eigendur íbúðarinnar þar sem lekin átti rætur að rekja, beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem varð í íbúð hennar á grundvelli 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994.

Í athugasemdum sínum við málskotið kveður V að tilkynnt hafi verið um tjón í íbúð M rúmum þremur árum eftir tjónsatvikið í íbúð B og ósannað sé með öllu að tjónið í íbúð M megi rekja til þessa tjónsatviks. Þá sé ljóst að tjónsatvikið í apríl 2017 hafi orðið við það að frárennislör í vegg í íbúð B hafi gefið sig. Um sé að ræða sameiginlega lögn sem húsfélag A, þ.e. hússins alls, beri ábyrgð á samkvæmt 3. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994, en slík ábyrgð falli hins vegar ekki undir ábyrgðartryggingu vátryggingartaka.

Álit.

Af fyrirliggjandi ljósmyndum af vatnsskemmdum í íbúð M verður að telja að engum vafa sé undirorpið að skemmdirnar megi rekja til vatnsleka frá íbúð B fyrir ofan eða lögn þar inni í vegg. Þótt talsverður tími hafi liðið frá vatnstjóninu í íbúð B í apríl 2017 uns M hafði samband við V í júlí 2020 verður ekki ráðið að annar vatnsleki hafi komið til í A á þessum tíma annar en téður vatnsleki í apríl 2017. Samkvæmt þessu og að virtum gögnum málsins að öðru leyti verður að telja nægilega í ljós leitt að umræddar vatnsskemmdir í íbúð M hafi orðið af völdum vatnslekans í apríl 2017. Jafnframt verður að telja nægilega í ljós leitt að lekann megi rekja til bilunar í frárennislögn í vegg í íbúð B.

A telst ótvírætt til fjöleignarhúsa í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sbr. m.a. 1. gr. laganna. Samkvæmt 7. tölul. 5. gr. laganna teljast til séreignar fjöleignarhúss lagnir og tilfæringar, hverju nafni sem þær nefnast og hvar sem þær eru, sem eingöngu þjóna þörfum viðkomandi séreignar. Samkvæmt 7. tölul. 8 gr. laganna falla undir sameign fjöleignarhúss m.a. allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu eða á lóð þess. Einnig er tekið fram í ákvæðinu að jafnan séu líkur á því að lagnir í fjöleignarhúsi eða á lóð þess séu í sameign allra. Með vísan til þessara ákvæða, sbr. og túlkun á þeim í úrskurðum kærunefndar fjöleignarhúsamála (nú kærunefndar húsamála), verður að líta svo á að lögn sú sem gaf sig og olli tjóninu teljist til sameignar fjöleignarhússins að A.

Samkvæmt 3. tölul. 52. gr., sbr. 51. gr., laga nr. 26/1994 er húsfélag ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna fjártjóns, þ.m.t. afleidds tjóns, sem verður á eignum þegar tjón stafar af bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt.

Í 56. gr. laganna segir að húsfélög séu til í öllum fjöleignarhúsum í krafti ákvæða laganna, sbr. 3. mgr. 10. gr., og ekki þurfi að stofna þau sérstaklega og formlega. Þá séu allir eigendur og aðeins þeir félagsmenn í húsfélagi viðkomandi fjöleignarhúss, sbr. 47. gr., og réttindi og skyldur til þátttöku í húsfélagi séu órjúfanlega tengd eignarrétti að einstökum eignarhlutum. Tjón sem húsfélag ber ábyrgð á samkvæmt 52. gr. skiptist á alla eigendur eftir hlutfallstöllum eignarhluta í viðkomandi sameign, sbr. A-lið 45. gr., og skylda til að greiða hlutdeild séreignar í sameiginlegum kostnaði hvílir á þeim sem er eigandi hennar á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 47. gr.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið að formlegt húsfélag hafi verið til staðar í A. Hvað sem því líður eru eigendur B þátttakendur í húsfélaginu að A og bera réttindi og skyldur samkvæmt því. Af þeim sökum og með vísan til 3. tölul. 52. gr. laganna bera þeir ábyrgð á tjóni því sem varð í íbúð M í samræmi við hlutfallstölu íbúðarinnar.

Í 1. gr. í skilmálum ábyrgðartryggingarliðs húseigendatryggingarinnar er í fáum orðum gerð grein fyrir hverjar séu helstu reglur íslensks réttar sem leitt geta til skaðabótaábyrgðar húseiganda. Þar segir m.a. svo, orðrétt: „Samkvæmt íslenskum lögum bera menn skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda öðrum vegna mistaka eða vanrækslu. Þessi regla er nefnd *sakarregla* og hún er grundvallarregla í íslenskum rétti. Ef sá sem sóttur er til greiðslu skaðabóta á ekki sök á tjóninu ber hann almennt ekki skaðabótaábyrgð. Vakin er athygli á að húseigendur bera viðtækari bótaábyrgð en að ofan greinir vegna bilana á búnaði séreignar og lagna. Hlutverk ábyrgðartryggingar er að greiða tjónþola skaðabætur hafi váttryggður bakað sér skaðabótaábyrgð og tjónþoli ekki verið meðsekur eða meðábyrgur.“ Í 2. gr. skilmálanna er bótasvið ábyrgðartryggingarinnar tilgreint. Í gr. 2.1 segir að váttryggt sé gegn þeirri skaðabótaskyldu sem fellur á váttryggðan samkvæmt íslenskum lögum eða réttarvenjum sem eiganda húseignar þeirrar eða húseignarhluta er váttryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun greinir. Enn fremur segir í gr. 2.2 að félagið geti því aðeins orðið bótaskyldt að tjónið baki váttryggðum fébótaábyrgð sem eiganda hússins eða sameiganda þess með öðrum, og þá í réttu hlutfalli við eignarhluta hans enda sé skaðabótaskyldan bein afleiðing af tjóni á mönnum eða munum og ekki viðtækari en venjuleg skaðabótaskylda utan samninga.

Sú lögmælt ábyrgð sem B bera á tjóni í íbúð M, eins og að framan greinir, telst án nokkurs vafa skaðabótaábyrgð utan samninga og fellur því undir gildissvið ábyrgðartryggingarinnar samkvæmt því sem greinir í 2. gr. skilmálanna. Skýringar í 1. gr. á því á hverju skaðabótaábyrgð húseiganda kann að grundvallast breytir þessu ekki; heldur þvert á móti. B njóta því verndar ábyrgðartryggingarinnar á þeim hluta tjónsins í íbúð M sem þeir bera ábyrgð á.

Samkvæmt fyrri málslið 1. mgr. 44. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga getur tjónþoli krafist bóta beint frá viðkomandi váttryggingafélagi ef váttrygging tekur til tjóns váttryggðs vegna skaðabótaábyrgðar sem hann ber. M getur því sótt bætur vegna tjónsins beint í ábyrgðartryggingu húseiganda sem eigendur B hafa í gildi hjá V að því marki sem eigendurnir bera ábyrgð á tjóninu.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum vegna tjóns af völdum vatnsleka úr ábyrgðartryggingu B hjá V, í samræmi við hlutfallstölu íbúðar þeirra.

Reykjavík, 19. janúar 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögmn.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.