

Mál nr. 18/2021**M og
V1 v/ fasteignatryggingar M sjálfs og
V2 v/ húseigendatryggingar X****Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnstjóns.****Gögn.**

Málskot mótttekið 14.1.2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V1 dags. 28.1.2021.

Bréf V2 dags. 26.1.2021.

Bréf M dags. 31.1.2021.

Málsatvik.

Samkvæmt M keypti hann íbúð í fjölbýlishúsi í desember 2020. Varð hann að sögn var við raka og bólur á málningu í baðherbergi fljótlega eftir kaupin. Þá kveður hann að við nánari skoðun hafi einnig komið í ljós að flísar voru farnar að losna auk þess sem rakaskemmdir hafi verið í innréttingu. Þar sem fyrri eigandi íbúðarinnar hafi enn verið með í gildi virka tryggingu hjá V1 þegar tjónið uppgötvaðist hafi fyrri eigandi tilkynnt tjónið í sínar tryggingar. Þá segir að M að skoðun tjónaskoðunarmanns frá V1 hafi leitt í ljós að lekinn stafaði af því að við notkun, X, íbúa á næstu hæð fyrir ofan, hafi lekið upp úr niðurfalli og niður í íbúð M. Var tjónið því jafnframt tilkynnt í tryggingar X hjá V2. Gerir M þá kröfu að tjónið verði bætt úr tryggingum V1 og/eða V2.

V1 telur ekki um að ræða lagnaleka heldur leka sem stafar af því að þegar niðurfallið yfirfyllist leki með þéttingu þar sem gólfefni mætir niðurfallinu. Telur V1 um að ræða bilun frá búnaði séreignar og að því sé ekki um að ræða sameiginlegt lagnatjón á ábyrgð allra eigenda, heldur sé um að ræða tjón vegna stíflu í niðurfalli sem X, íbúi efri hæðar, ber sjálfur ábyrgð á að losa. Telur V1 því að ábyrgð tjónsins liggja hjá X og að tryggingar X eigi að taka til tjónsins.

V2 telur um að ræða leka frá sameiginlegri lögn í skilningi 44., sbr. 6. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. V2 telur tjónið þó rakið til langvarandi raka eða vatnsleka og hefur hafnað bótaskyldu með vísan til ákvæða ábyrgðartryggingarinnar um að vátryggingin taki ekki til tjóna sem rakin verða til langvarandi raka eða vatnsleka.

Álit.

Gögn málsins eru nokkuð takmörkuð að því leyti að ekki liggja fyrir myndir af tjóninu eða niðurfallinu sem um ræðir. Af gögnum málsins virðist þó óumdeilt að um er að ræða leka frá gegnumstreymisniðurfalli. Er því t.a.m. lýst í tjónstilkynningu að niðurfall hafi verið lélegt og að X hafi passað sig að láta ekki renna of lengi í vaskinn vegna hættu á að það flæddi upp úr niðurfallinu. Þá kemur fram í gögnum málsins að áður hafi lekið upp úr niðurfallinu og þá hafi verið kallaður til fagaðili sem losaði stíflu. Sá aðili hafi enn fremur upplýst X um að ef niðurfallið stíflaðist hefði það þær afleiðingar að það flæddi upp úr því og niður með ónýtum gúmmí hring sem ætti að koma í veg fyrir að vatn leki úr niðurfallinu.

Að teknu tilliti til framangreinds er ljóst að um er að ræða atvik sem gerst hefur áður. Hins vegar verður ekki fullyrt út frá gögnum málsins að um sé að ræða tjón af völdum langvarandi leka eða raka. Þá verður ekki annað ráðið en að um sé að ræða leka sem rakinn verður til bilunar í sameiginlegum lögnum fjöleignarhússins.

Samkvæmt 52. gr. laga um fjöleignarhús er húsfélag ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna tjóns sem rekja má til bilunar á búnaði sameignar og sameiginlegra lagna. 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. Verður því að telja að umræddar vátryggingar V1 og V2 taki til hlutlægrar bótaábyrgðar vátryggðs á grundvelli lögbundinnar aðildar þeirra að slíku húsfélagi. Í vátryggingarskilmálum V1 er sérstaklega tekið fram í gr. 18.2 að bótaskylda úr ábyrgðarlið vegna sameiginlegrar ábyrgðar bætist aðeins í samræmi við eignarhlut vátryggðs. Þannig takmarkast bótaskylda V1 við hann sjálfan sem vátryggðan úr þeirri vátryggingu. Þar sem aðilar geta samkvæmt meginreglum skaðabótaréttarins ekki orðið skaðabótaskyldir gagnvart sjálfum sér stofnast því ekki til bótaréttar úr ábyrgðarlið Fasteignatryggingar V1

vegna málsins. Hvað varðar húseigendatryggingu V2 og vátryggingarskilmála þeirrar vátryggingar er ekki vísað til sambærilegs ákvæðis heldur gr. 17.9 þar sem kemur fram að vátryggingin bæti ekki tjón vegna langvarandi raka. Ekki hefur verið sýnt fram á það með nægilega skýrum hætti af hálfu V2 og verður því ekki byggt á því undanþáguákvæði. M á því fullan bótarétt úr ábyrgðarlið Húseigendatryggingar V2.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu V2.

Reykjavík, 16. febrúar 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.