

Mál nr. 32/2021**M og
V v/ fasteignatryggingar íbúðarhúsnæðis.****Ágreiningur um bótaskyldu úr fasteignatryggingu vegna leka frá skólplögn.****Gögn.**

Málskot, mótttekið 25.01.2021 ásamt fylgiskjölum.

Bréf V, mótttekið 08.02.2021 ásamt fylgiskjölum.

Viðbótarathugasemdir M, dags. 09.02.2021.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M hafi, hinn 1. september 2017, keypt íbúð á neðri hæð húss en áður hafi átt sér stað viðhaldsvinna við eignina, sem m.a. hafi falist í endurnýjun skólplagna sem tilheyri íbúðinni og séu því allar skólplagnir frá og í grunni fasteignar M nýlegar. M hafi svo orðið var við raka við útvegg og haft samband við vátryggingafélag sitt, V, hinn 21. febrúar 2019. Hinn 2. september 2019 hafi enn enginn af hálfu V skoðað tjónið og hafi M þá ítrekað erindið. Í kjölfarið hafi aðstæður verið skoðaðar en ekki komið í ljós hvað orsakaði tjónið, en líklegt að það stafaði frá efri hæð. Hinn 15. september 2020 hafi komið í ljós að skólplögn á efri hæð var stífluð án þess að orsök stíflunnar væri ljós, og flæddi úr henni með þeim afleiðingum að íbúð M hafi nánast eyðilagst á þessum tíma. Hinn 16. september 2020 voru lagnir myndaðar og kom þá í ljós að lagnir í íbúð M voru í lagi en rör á milli hæða hafi allt verið sprungið og það hafi verið orsökina fyrir raka í fasteign M. V hafi hafnað bótakröfu M hinn 15. október 2020 með þeim rökum að rekja mætti skemmdirnar til frárennislislagna í grunni fasteignarinnar en slíkt tjón sé undanþegið bótaskyldu samkvæmt skilmálum vátryggingarinnar. M telur V byggja afstöðu sína m.a. á upplýsingum um að „mikið sig“ sé undir plötu. Því er sérstaklega mótmælt enda sé gólfíð í íbúð M nýlegt og ekkert sig í því, því sé líklegt að átt sé við plötu í íbúð efri hæðar. Er sérstaklega kvartað yfir því að upplýsingagjöf frá V varðandi skoðanir iðnaðarmanna á vegum V sé ófullnægjandi, en það sem fram hafi komið bendi til þess að upplýsingar sem V hafi um málið séu byggðar á röngum greiningum. Umrætt rör liggi þá ekki í gegnum vegg í fasteign M, heldur á bakvið vegg hjá honum og inni í sökkli efri hæðar og hafi ekkert með fasteign hans að gera. Er þá sérstaklega kvartað vegna þess dráttar sem orðið hafi á viðbrögðum V sem leitt hafi til meira tjóns en ella.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að ekki sé ágreiningur um atvik að baki tjóninu sem slíku. Það sé að rekja til lekrar skól- og frárennislislagnar sem hafi gefið sig vegna eðlilegs slits eða tæringar. Í skilmálum fasteignatryggingarinnar komi fram, í gr. 19.3, að vátryggingin bæti ekki tjón af völdum leka úr skól- eða frárennislisleiðslum í grunni hinnar vátryggðu fasteignar sem rekja megi til missigs, eðlilegs slits eða tæringar, og telji V þessa undanþágu eiga við. Þannig sé íbúð efri hæðar mun stærri en íbúð neðri hæðar, og valdi það því að undirstöður hússins séu misháar og grunnur og sökklar undir íbúð á efri hæð séu því til hliðar við íbúð neðri hæðar. Lögnin sem um ræði liggi frá efri hæð og lóðrétt niður í fyllingu undir plötu efri hæðar þaðan sem hún beygi undir plötu neðri hæðar og tengist síðan fráveitukerfi sveitarfélagsins utan við húsið. Sé því ljóst að lögnin sé í grunni (fyllingu) hinnar vátryggðu fasteignar. Enginn ágreiningur sé um þetta og segi í málskoti að lögnin sé í fyllingu bakvið burðarvegg. Er bótaskyldu því hafnað.

Álit.

Af bréfi V til nefndarinnar verður ráðið að ágreiningur aðila snúist aðeins um hvort umrætt tjón falli undir fyrrgreinda undanþágu í skilmálum vátryggingarinnar, þ.e. að hún bæti ekki tjón af völdum leka úr skól- eða frárennislislögnum í grunni hinnar vátryggðu fasteignar, sem rekja megi til missigs, eðlilegs slits eða tæringar. Þannig verður ekki séð að V telji uppi ágreining um orsök tjónsins sem slíka eða hvort umrætt tón falli undir bótasvið vátryggingarinnar. Máli sínu til stuðnings hefur V lagt fram handgerða teikningu af húseigninni, en ekki verður séð að um samþykktu teikningu sé að ræða og virðist hún raunar stafa frá V sjálfu. Af myndinni má þá ráða að „gat“ á frárennislislögninni sé á henni þar sem hún liggi með einhverjum hætti bak við útvegg íbúðar M. Það hvílir á V að sýna fram á að fyrrgreint undanþáguákvæði eigi við, og er í svari V byggt á því að umrædd lögn liggi „lóðrétt í grunni“ og vísað til fyrrgreindrar teikningar því til stuðnings. Engin frekari gögn, ljósmyndir, matsgerðir eða annað hafa verið lögð fram af hálfu V til stuðnings því að umrædd lögn sé í „grunni“ hinnar vátryggðu fasteignar og því eigi undanþáguákvæðið við. Verður því ekki talið að sýnt hafi verið fram á það, en fyrrgreind teikning hefur takmarkað sönnunargildi, og er bótaskylda þar af leiðandi fyrir hendi.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 2. mars 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.