

## Mál nr. 168/2021

M og  
V v/ ábyrgðartryggingarliðs fasteignatryggingar.Ágreiningur um bótaskyldu vegna tjóns af völdum leka frá inntaksröri raðhúss.**Gögn.**

1. Málskot, móttakið 27.4.2021, ásamt fylgigögnum og viðbótarathugasemdum, dags. 7.6.2021.
2. Bréf V, dags. 11.5.2021 og viðbótarathugasemdir, dags. 31.5.2021

**Málsatvik.**

Með tjónstilkynningu 10. júní 2020 til V um tjón á húseign sinni A, þar á meðal í garði við húsið, vegna gats á röri í kaldavatnsinntaki hússins. Við frekari eftirgrennslan mun hafa komið í ljós að rörið sem lak tilheyrði kaldavatnsinntaki raðhúss við hliðina B.

M kveður eiganda B bera ábyrgð á því tjóni sem hann varð fyrir af völdum bilunar í búnaði og lögnum í kaldavatnsinntaki B. Byggir M á því að um sé að ræða ábyrgð samkvæmt sakarreglunni þar sem tjónið hafi orsakast af gáleysi eiganda B vegna skorts á viðhaldi inntaksrörsins og þar af leiðandi bilun á lögninni. Einnig kveðst M byggja á því að eigandi B beri sem húseigandi hlutlæga ábyrgð á tjóni M af völdum húseignar hans. Í því sambandi er bent á að A og B séu raðhús og teljist vera fjöleignarhús í skilningi 4. tölul. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Inntaksrörið sem olli lekanum teljist til séreignar B og því beri eigandi hennar ábyrgð gagnvart M samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. laganna. Í ljósi þessa hefur M krafist bóta vegna tjóns á A úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar B hjá V. V hefur hafnað bótaskyldu.

**Álit.**

Samkvæmt 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum húss og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af bilun á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt.

A og B eru samtengd raðhús. Samkvæmt 4. tölul. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 gilda lögin m.a. um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt. Geta lögin því átt við um raðhús „allt eftir því sem við getur átt.“

Í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 segir að með húsi í lögum þessum sé átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögum þessum sem sjálfstætt hús. Enn fremur segir í 2. mgr. sömu greinar að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gildi ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.

Samkvæmt gögnum málsins verður að telja að ekki sé um það deilt að rörið í kaldavatnsinntaki sem olli tjóninu teljist til séreignar B. Bilun í röri í kaldavatnsinntaki að B getur því ekki talist meðal þeirra atriða eða málefna sem eru sameiginleg með A og B þannig að um eitt hús sé að ræða samkvæmt því sem mælt er fyrir um í 3. gr. laganna. Af því leiðir að A og B teljast ekki vera séreignir í sama húsi sem er skilyrði þess að ábyrgðarreglu 51. gr. laganna geti komið til álita í máli þessu. Bótaábyrgð eiganda B gagnvart M sem eiganda A verður í máli þessu því ekki byggð á þeirri ströngu ábyrgðarreglu sem kveðið er á um í 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að skemmd á rörinu megj rekja til ófullnægjandi eftirlits eða viðhalds eiganda B á kaldavatnsinntakinu eða annarra atvika sem hann getur með öðru móti borið sakarábyrgð á. M telst því ekki eiga rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu B hjá V.

**Niðurstaða.**

M, á ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar B, hjá V.

Reykjavík, 22. júní 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.