

**Mál nr. 405/2021****M og  
V vegna fasteignatryggingar húsfélagsins X****Gildissvið vátryggingarskilmála vegna tjóns á húseign sem tilkynnt var um í ágúst 2020.****Gögn.**

Málskot, móttekið 1. nóvember 2021, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 15. nóvember 2021, ásamt tjónstilkynningu og skilmála E-32.

Bréf f.h. M, dags. 29. nóvember 2021, ásamt verðtilboði og reikningum frá trésmiðir.is.

**Málsatvik.**

Í málskoti kemur fram að M hafi orðið vör við múrskemmd í útvegg í eldhúsi í íbúð sinni rétt eftir afhendingu íbúðarinnar frá seljendum til þeirra í ágúst 2020. Í tjónstilkynningu til V dags. 12. ágúst 2020 kemur fram að M lýsir tjóni þannig að leki komi frá pípum úr þaki og ástæða þess er nefnd vera slæmur frágangur. Í gögnum málsins liggur einnig fyrir álit frá byggingaverktakafyrirtæki sem vitnar til þess að ekki væri um leka að ræða heldur handvömm varðandi loftun á þaki þegar þak hafi verið lagað.

M telur að tjón á húseign sinni sé rakið til þess að frárennslisrör hafi skyndilega losnað og hafi verið ótengt við hlið gats sem var í gegnum loftaplötu við útvegg hússins. M telur að óvæntur og skyndilegur leki hafi orðið við þetta þó hann hafi ekki komið í ljós strax. M bendir á að þessi frárennslislögn sé hluti af frárennsliskerfi sameignar hússins og þannig hafi skaðabótaábyrgð húsfélagsins stofnast skv. 1.-3. tl. 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og sakarreglunni. Í málskoti kemur fram f.h. M einstaklingur sem vísar til þekkingar sinnar og reynslu sem iðnaðarmaður, verktaki, hönnuður og löggiltur byggingarstjóri og telur hann að frárennslislögn hafi farið í sundur af óþekktum orsökum við loftaplötu og það hafi valdi skyndilegum, ákveðnum og óvæntum vatnsleka og skemmdum á íbúð M. Einnig vísar M til úrskurða nefndarinnar í ýmsum málum.

V telur að þó ákvæði 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 fjalli um skaðabótaábyrgð húsfélaga þá sé ábyrgð félagsins takmörkuð með gr. 3.8 í 2. kafla vátryggingarskilmála fasteignatryggingar þar sem komi fram að félagið bæti ekki tjón sem stafi af langvarandi leka. V telur af myndum og skýrslu verktaka ljóst að tjón á húseigninni sé hægt að rekja til langvarandi leka þó M hafi ekki verið tjónið ljós fyrr en stuttu eftir að þau fengu íbúð sína afhenda. Þess vegna sé ekki um bótaskyldu að ræða úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar húsfélagsins X að ræða. Auk þessa telur V að vatnstjónstrygging X taki heldur ekki til tjónsins þar sem skilyrði í gr. 2.1 í vátryggingarskilmálum um ófyrirsjáanlegan, skyndilegan og óvæntan leka úr lögnum sé ekki uppfyllt þar sem tjón megi rekja til gufu sem hafi myndast vegna ófullnægjandi loftunar. Einnig bendir V á að M hafi ekki takmarkað tjón sitt með því að halda eftir hluta af greiðslum vegna eignarinnar gagnvart seljendum.

Í viðbótarathugasemdom f.h. M kemur fram að ekki hafi verið hreyft við frárennslislögnum þegar þak var lagað nokkrum árum áður. Einnig er vísað til þess að ekki liggi fyrir skýringar á því hvers vegna frárennslisrörið fór í sundur eða hvenær það gerðist en lekinn hafi óumdeilanlega hafist skyndilega með einum óvæntum atburði. Því er mótmælt f.h. M að lekinn hafi verið langvarandi og telur að V hafi ekki sýnt fram á að tjónið falli ekki undir skaðabótaábyrgð húsfélagsins X.

**Álit.**

Í gögnum málsins liggja fyrir myndir og lýsingar aðila á því hvað getur hafa leitt til þess tjóns sem M hefur gert kröfu um að bætt sé úr fasteignatryggingu húsfélagsins X. Af þessum gögnum má ráða að einhvers konar vatnsleki hafi leitt til tjóns á húseignarhluta M. Ekki liggur fyrir matsgerð eða álit sérfróðra aðila sem tengjast hvorugum mál aðilanum um orsakir tjónsins eða hversu lengi má ætla að vatnsleki hafi verið.

Ágreiningur málsins hverfist um það hvort vatnsleki hafi verið skyndilegur og óvæntur annars vegar í þeim skilningi að tjónið falli undir gildissvið vatnstjónstryggingar fasteignatryggingarinnar þar sem segir í gr. 2.1 að vátryggingin bæti tjón af völdum „...vökva, sem á upptök sín innan veggja hússins, og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum þess.“ Hins vegar reynir á túlkun undantekningarákvæðis gr. 3.8 í ábyrgðartryggingar fasteignatryggingar húsfélagsins X, sem nær til skaðabótaábyrgðar þess, þar sem segir m.a., „Félagið bætir ekki tjón sem stafar af langvarandi raka eða leka...“

Hvað varðar vatnstjónstrygginguna þá verður ekki séð af þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu að gildisvið þess hluta vátryggingarinnar sé uppfyllt þar sem það liggur ekki fyrir með öyggjandi hætti að tjón hafi orðið vegna skyndilegs og óvænts leka úr leiðslum hússins. Miðað við þau gögn sem lögð hafa verið fram er ekki hægt að fullyrða að tjón hafi komi strax fram og þó sá sem kemur fram f.h. M í málskoti telji slíkt ljóst verður ekki á álit hans byggt umfram það álit sem V leggur til grundvallar um að tjón megi rekja til gufu sem hafi myndast vegna ófullnægjandi loftunar. Hallann af slíkum sönnunarskorti ber M.

Hvað ábyrgðartrygginguna varðar þá bera vátryggingafélög almennt sönnunarbyrði um að skilyrði undanþáguákvæða vátryggingarskilmála sé uppfyllt, þ.e. í þessu tilviki að tjón stafi af langvarandi raka eða leka, sbr. gr. 3.8 í kafla 2 í vátryggingarskilmálum ef gildisvið að öðru leyti er uppfyllt. Þegar litið er til þeirra gagna sem liggja fyrir í málinu og þeirrar ályktunar sem dregin er hér að ofan um að ósannað sé að tjón sé hægt að rekja til skyndilegs og óvænts leka úr leiðslum hússins, verður að telja líklegra að tjón hafi orðið til á lengri tíma og V því heimilt að bera fyrir sig fyrrnefnda gr. 3.8 í vátryggingarskilmálum ábyrgðartryggingar.

Miðað við þau gögn sem liggja fyrir í málinu teljast M því ekki hafa sýnt fram á með nægilega skýrum hætti að þau eigi rétt á bótum úr fasteignatryggingu húsfélagsins X vegna tjóns á húseign sinni.

#### **Niðurstaða.**

M eiga ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu hjá V.

Reykjavík, 14. desember 2021.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.  
lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir