

LEIÐRÉTTUR ÚRSKURÐUR**Mál nr. 264/2022****Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.****Gildissvið váttryggingar. Undanþáguákvæði váttryggingarskilmála.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 15. ágúst 2022, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 14. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 22. september 2022, ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 26. september 2022, ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að M hafi fest kaup á fasteign með kaupsamningi dags. 10. júní 2021. Daginn eftir afhendingu, þann 2. ágúst 2021 hafi M fundið rakalykt í íbúðinni og í kjölfarið leitað álits fagaðila á ástandi eignarinnar. Rakamælingar leiddu í ljós hækkaðan hlutfallsraka í gólfi, vegg og lofti stofunnar, næst fallstamma sem gengur á milli hæða. Einnig var rakabætting mæld á baðherbergi. Fékk M verkfræðistofuna A til að framkvæma úttekt á fasteigninni og liggur skýrsla dags. 6. september 2021 fyrir í málinu. Þar kemur fram að lagnastokkur hafi lekið og sé illa farinn. M tilgreinir að í ljós hafi komið að íbúð á hæðinni fyrir ofan íbúð M hafi lekið í apríl 2021 þ.e. áður en M keypti eignina. Íbúð M hafi ekki verið skoðuð vegna þess tjóns fyrr en eftir beiðnir M um að skoðunarmaður á vegum V kæmi á vettvang. Í kjölfarið féllst V á bótaskyldu vegna tjónsins og bauð kr. 511.898 í bætur. Vísar M til niðurstöðu kostnaðarmats verkfræðistofunnar A og fer fram á að fá greiddan viðgerðarkostnað að fjárhæð kr. 3.101.500. Tekur M fram að ekki sé til staðar ágreiningur um bótaskyldu, heldur snúist ágreiningur um hvert umfang tjónsins sé og hvort M eigi rétt á bótum vegna afnotamissis. Bendir M á að með vísan til 31. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004 sé V ekki stætt á að bera fyrir sig undanþágur sem ekki hefði verið byggt á á fyrri stigum málsins enda margir mánuðir liðið frá því V fékk allar upplýsingar um atburðinn.

Í bréfi V til nefndarinnar tekur félagið undir með M að það hafi fallist á bótaskyldu vegna skemmda á stofurými sem rekja má til heitavatnsleka á 4. hæð í apríl 2021. Hefur V hafnað að rakaskemmdir af öðrum orsökum falli undir trygginguna. V hafi komið til móts við M með því að bæta það tjón sem mögulega mætti rekja til lekans og það þrátt fyrir að búið væri að fjarlægja parket af stofu. Þannig væri ekki hægt að meta hvort tjón á því mætti rekja til vatnstjónsins í apríl 2021. Telur V ósannað að þær raka- og mygluskemmdir sem eru á íbúð M verði raktar til ófyrirsjáanlegs, skyndilegs og óvænts lagnaleka. Einnig telur V ósannað að íbúðin sé óíbúðarhæf vegna atvika sem falla undir skilmála váttryggingarinnar. Gögn málsins bendi til þess að um sé að ræða skemmdir annars vegar vegna leka að utan og hins vegar vegna langvarandi leka úr lagnastamma, sem sérstaklega er undanskilin skv. c-lið 2. gr. váttryggingarskilmálans. Að auki bendir V á að skemmdir sem M gerir kröfu um að fá bættar verði raktar til atvika sem gerðust áður en M eignaðist íbúðina og var M því ekki váttryggð á þeim tíma sem þau atvik urðu sem orsökuðu það tjón sem M fer núna fram á að fá bætt. M geti ekki átt bótarétt úr tryggingunni vegna þeirra, jafnvel þó sannað þætti að um væri að ræða tjón sem fellur undir gildissvið tryggingarinnar að öðru leyti. V hafnar því að ákvæði 31. gr. laga um váttryggingarsamninga eigi við í málinu, enda ljóst að eftir að orsök rakaskemmdanna lágu fyrir voru svör félagsins ávallt á þá leið að félagið kæmi að því að bæta það tjón sem hlaust af vatnslekanum sem varð í apríl 2021 og var M upplýst um það.

Í viðbótarathugasemdum sínum ítrekar M að hún er ekki að fara fram á að V bæti tjón vegna raka sem á sér aðrar orsakir en lekinn á hæðinni fyrir ofan, þ.e. á 4. hæð, sem þegar hefur að hluta til verið bættur. M er að fara fram á bætur vegna þessa afleidda tjóns sem hún varð fyrir vegna þess heitavatnsleka. Gerir M athugasemdir við það að V haldi því nú fram að hún sé ekki váttryggð fyrir tjóni vegna lekans. Félagið hafi þegar greitt henni bætur inná hennar persónulega reikning vegna þess tjóns sem varð á íbúð hennar og hefur átt í samskiptum við hana vegna tjónsins í marga mánuði. V geti ekki dregið það til baka á þessu stigi að hún sé váttryggð.

Í viðbótarathugasemddum V kemur félagið með þá skýringu að það hafi greitt bætur vegna tjóns frá heitavatnsröri sem liggur samhliða lagnastamma hússins en ekki vegna langvarandi raka frá lagnastammanum þar sem slíkt tjón falli ekki undir fasteignatrygginguna, sbr. c-lið 2. gr. vátryggingarskilmála V.

Álit.

Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni og lesa má af málsgögnum eru málsaðilar sammála um að vatnstjón það sem rekja má til leka af 4. hæð hússins í apríl 2021 er bótaskyld úr fasteignatryggingu V. Ágreiningur aðila varðar þannig eingöngu umfang þess tjóns sem varð í apríl 2021. Þá þegar af þeirri ástæðu kemur 31. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 ekki til skoðunar enda er V ekki að bera fyrir sig að það sé laust úr ábyrgð í heild eða að hluta á grundvelli ákvæða IV. kafla laganna. Þar sem V hefur samþykkt bótaskyldu vegna tjónsins getur félagið ekki á sama tíma borið fyrir sig undanþágu frá bótasviði skilmálans er varðar það að tjón vegna myglu og langvarandi leka bætist ekki en tölvupóstsamskipti V við M benda til þess að félagið hafi borið þá undanþágu fyrir sig vegna tjónsins í apríl 2021. Getur V ekki heldur nú borið fyrir sig að M sé ekki vátryggð þar sem V hefur með greiðslu sinni til M og samskiptum við hana vegna tjónsins þegar fallist á að hún teljist eiga bótarétt úr tryggingunni.

Í svarbréfi V til nefndarinnar dags. 14. september 2022 er að finna nánari skýringar á afstöðu félagsins en þar kemur fram að raka og mygluskemmdir séu í íbúðinni af öðrum ástæðum en þeim leka sem varð í apríl 2021, annars vegar vegna leka frá gluggum og hins vegar vegna langvarandi leka sem líklegast hefur komið frá frárennslislögnum. Þannig sé félagið að hafna bótaskyldu vegna afleiðinga þeirra tjónsatvika á grundvelli þess að það séu tjón sem rekja megi til myglu og langvarandi leka. Sem fyrr segir þá snýst mál þetta ekki um annað en sannanlegar afleiðingar lekans í apríl 2021 en ekki höfnun V á bótaskyldu vegna annarra tjónsatvika. Í tjónamatsgerð V er að finna sundurliðun á heildartjónakostnaði sem metinn var vegna tjónsins. Af skýrslunni og öðrum gögnum málsins verður ekki annað skilið en að V hafi eingöngu fallist á að greiða bætur vegna parkets í stofu.

M ber sönnunarbyrðina fyrir því að umfang tjónsins sé meira en V hefur þegar fallist á að greiða. Í málinu liggur fyrir skýrsla skoðunarmannsins B dags. 4. ágúst 2021, skýrsla verkfræðistofunnar A dags. 5. september 2021, tjónamatsgerð V dags. 27. september 2021, kostnaðaráætlun C, dags. 1. nóvember 2021 og kostnaðarmat A dags. 2. júní 2022. Ýmsir tölvupóstar liggja einnig fyrir í málinu auk niðurstöðu greiningar Náttúrufræðistofnunar Íslands á sýnum. Ber skýrsla B með sér að vera almenn skoðunarskýrsla þar sem framkvæmdar voru rakamælingar og sýni tekin sem send voru til ræktunar. Greining sýnanna leiddi í ljós myglu í gólfdukk svefnherbergis, í gólflista stofu og í parketi stofu. Ekki er því hér um að ræða heildarúttekt á afleiðingum hins bótaskylda tjóns eingöngu. Skýrsla A nefnist heimilisskoðun í henni voru eingöngu stofa og svefnherbergi íbúðarinnar skoðuð. Í skýrslunni kemur fram að lagnastokkur í stofu sé illa farinn og hækkaður raki hafi fundist í steypum burðarvegg þar við hliðina á. Einnig var sólbekkur í stofu rakabólgin og líklegasta skýring þess var að þéttingar glugga milli timburs og steins voru farnar að draga inn með sér raka. Mælt var með að fjarlægja allt byggingarefni í lagnastokk, byggja nýjan, fjarlægja ilögn af gólfi og endurnýja sólbekki. Í svefnherbergi var sólbekkur rakabólgin og raki var í útvegg undir glugga. Mygla mældist í þeim sýnum sem voru tekin. Viðgerðarkostnaður var ekki metinn og ekki var fjallað sérstaklega um afleiðingar tjónsins sem hér um ræðir. Í kostnaðaráætlun C kemur fram að um sé að ræða kostnaðaráætlun vegna endurbóta íbúðarinnar án sérstakrar tengingar við hið bótaskylda tjón. Í kostnaðaráætlun A dags. 2. júní 2022 kemur fram að kostnaðaráætlun miði út frá viðgerðum á baðherbergi, uppbroti á ilögn, steinslípun, flotun og endurnýjun á gólfefnum í þeim rýmum sem mygla greindist í þ.e. baðherbergi, stærri stofu, svefnherbergi og eldhúsi. Í tölvupósti frá A til M staðfestir verkfræðistofan A að kostnaðaráætlunin miðist við lagfæringar á þeim vandamálum þar sem miklar líkur eru taldar á að þau stafi af þessum leka frá lagnastokknum og rakauppsöfnunar vegna hans. Engan frekari rökstuðning er að finna fyrir því hvernig allir þeir matsliðir sem taldir eru upp í kostnaðaráætluninni tengist heitavatnslekanum í apríl 2021. Má þar sérstaklega nefna tjón í eldhúsi og baðherbergi en þessi rými virðast ekki hafa verið skoðuð áður í tengslum við þetta tjón og enga lýsingu er að finna á því hvernig eða á hvaða hátt tjón hafi orðið í þessum rýmum. Með vísan til alls ofangreinds verður að telja að M hafi ekki með nægilega skýrum hætti tekist sönnun um að umfang tjónsins sé meira en V hefur þegar fallist á að greiða þ.m.t. vegna afnotamissis.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu hjá V, Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Reykjavík, 18. október 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir