

Mál nr. 315/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot móttakið 4. september 2023, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 12. september 2023, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, ódags., ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 28. september 2023.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að leki hafi komið upp í íbúð á 3. hæð fjölbýlishússins að A. M sem er eigandi íbúðar 201 á 2. hæð fjölbýlishússins telur að tjón hafi orðið á þremur íbúðum hússins vegna þessa leka. Nánar tiltekið í íbúð á 3. hæð þar sem lekinn kom upp, í hennar eigin íbúð á 2. hæð sem er beint undir íbúðinni á 3. hæð og svo íbúð á 1. hæð. Lekinn hafi átt uppruna sinn í innbyggðum klósett-kassa íbúðar á 3. hæð og stafaði af sírennsli í inntaksloka klósett-kassans og var yfirfall of hátt fyrir kassann sjálfan. Þetta varð ljóst hinn 17. ágúst 2023 en M hafði fyrst tilkynnt tjónið til V þann 12. maí 2023 og sendi V matsmann á staðinn 19. maí 2023. Hafnaði V bótaskyldu þann 26. maí 2023 á þeim grundvelli að lekinn kæmi frá skemmdum á útvegg. Telur M að V hafi aldrei skoðað aðstæður á 3. hæð áður en ákvörðun um bótaskyldu var tekin. Það var svo hinn 17. ágúst 2023 sem pípulagningarmeistari á vegum M fann lekann og lokaði fyrir hann. Hafði M þá strax samband við V sem sendi matsmann ekki á staðinn fyrr þann 22. ágúst 2023. Niðurstaða V var sú að tjónið væri ekki bótaskyldt og var sú ákvörðun tekin eftir að matsmaður skoðaði eingöngu íbúð M. Til að koma til móts við M, bauð V bætur að fjárhæð kr. 240.188 án viðurkenningar á bótaskyldu. M telur að lekinn sé bótaskyldur og skoða þurfi áhrif tjónsins í öllum þremur íbúðum sem eiga í hlut. Vegna höfnunar V þann 12. maí 2023 hafi húsfélagið hafið framkvæmdir á útvegg hússins með tilheyrandi kostnaði. V hafi sýnt í gegnum allt málið fullkomið gáleysi, óviðunandi vinnubrögð og ófagleg samskipti gagnvart M. Þessi viðbrögð hafi leitt af sér frekara tjón sem hingað til hefur allt fallið á húsfélagið. Þar að auki hafi húsfélagið farið í ótímabærar og gífurlega kostnaðarsamar framkvæmdir, til þess að koma í veg fyrir frekari skemmdir á íbúðum hússins.

Í bréfi V til nefndarinnar segir félagið að við skoðun V hinn 19. maí 2023 voru framkvæmdir í gangi vegna endurnýjunar á baðherbergi íbúðar M. Var þegar búið að fjarlægja allar innréttingar, flisar og baðkar af baðherberginu. Hafi tjónaskoðunarmaður farið og skoðað aðstæður á 3. hæð þann 24. maí 2023. Ekkert athugavert hafi fundist við þá skoðun, enginn raki greinst við mælingar og enginn lagnaleki var sjáanlegur. Bendir V á að ytra byrði hússins hafi verið í afar slælegu ástandi þegar myndir voru teknar af húsinu 19. maí 2023 og að þússning hafi verið hrunin af gaffli hússins að hluta. Það sé vel þekkt að þegar lekavandamál eru á múruðum húsum geti múrhúðin losnað. Bendir V á að skv. 3. málsl. 2. mgr. 17. gr. almennra skilmála félagsins beri vátryggðum að gefa félaginu kost á að skoða og meta tjónið áður en viðgerð hefst eða skemmdum munum er ráðstafað eða fargað. Ekkert vatnstjón hafi verið sjáanlegt við skoðun tjónaskoðunarmanns á baðherbergi M. V dragi ekki í efa að lekið hafi með salerniskassa þann 17. ágúst 2023 en V geti hins vegar ekki fallist á það sem fram kemur í skýrslu M um að raki innanhúss hafi að engu stafað frá utanaðkomandi leka í gegnum ytra byrði hússins. Þá telur V ósannað að leki frá vatnskassa sem greindist á 3. hæð þann 17. ágúst 2023 hafi valdið tjóni. Hafnar V því öllum kröfum M.

Í viðbótarathugasemdum M er því hafnað að V hafi skoðað aðstæður á 3. hæð þann 24. maí 2023. Rakinn í vegg 2. hæðar hafi komið í ljós þegar allt var fjarlægt út af baðinu þar sem M var að leggja af stað í framkvæmdir. Þegar skoðunarmaður V hafi komið á vettvang 19. maí 2023 voru allir hlutir sem fjarlægðir voru af baðinu enn til staðar og því hafði V fullan aðgang að þeim. Allt sem var inni á baðherberginu hafi verið ónýtt s.s. innrétting, veggflisar og gólfplisar. Því var öllu hent þegar V taldi málið óbótaskyldt við fyrstu skoðun.

Í viðbótarathugasemddum V er vísað til þess að ljóst sé að M hafi ákveðið að fara í framkvæmdir á baðherberginu áður en hið meint tjón uppgötvaðist. Ákvörðunin um að rífa allt úr baðherberginu og endurnýja það var tekin án tillits til þess hvort skemmdir hefðu orðið vegna vatnstjóns og án vitneskju um að vatn hafi verið að leka. Þar af leiðandi verði jafnframt að telja ljóst að vatnslekinn sem um ræðir leiddi ekki til fjártjóns. Enda um að ræða kostnað við hefðbundna endurnýjun á baðherbergi en ekki kostnað vegna viðgerða á tjóni. Alla jafna skemmist vegg- og gólfflísar ekki vegna vatnsleka, enda um að ræða vatnsþolin efni sem hönnuð eru með það í huga að standast vatnsálag. Þá séu engin ummerki um vatnstjón eða vatnsskemmdir að sjá á þeim myndum sem fyrir liggja af rýminu.

Álit.

Samkvæmt skilmála fasteignatryggingar V teljast þinglýstir eigendur hinnar vátryggðu fasteignar eða eignarhluta sem tilgreindur er í vátryggingarskírteini vera vátryggðir. Samkvæmt 36. gr. skilmálans skulu greiðslur úr vátryggingunni renna til vátryggðra. Það er því ekki húsfélagið sjálft sem á bótarétt úr vátryggingunni vegna tjóna á einstökum eignarhlutum fasteignarinnar, heldur þinglýstir eigendur hvers eignarhlutar. Af málskoti verður ráðið að M sé að gera kröfu um bætur úr fasteignatryggingu húsfélagsins A f.h. húsfélagsins vegna tjóns á fasteign sinn og tveggja annarra íbúða hússins. V svarar hins vegar málskoti eingöngu út frá kröfu M um bætur úr fasteignatryggingu húsfélagsins A vegna tjóns á hennar eigin íbúð nr. 201. Þar sem húsfélagið A getur skv. ofangreindu ekki gert kröfu um bætur úr fasteignatryggingunni verður í álitinu þessu eingöngu fjallað um kröfu M um bætur úr fasteignatryggingu húsfélagsins A vegna tjóns á hennar eigin íbúð.

Samkvæmt a-lið 1. gr. 1. kafla skilmálans, bætir tryggingin skemmdir á vátryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar. Af fyrirbyggjandi gögnum og þá sérstaklega skýrslu pípulagningarmeistara sem uppgötvaði og stöðvaði leka í klósettíkassa á 3. hæð fjölbýlishússins þann 17. ágúst 2023, verður ekki annað ráðið en að tjónsatvikið sem slíkt falli undir fyrrgreint skilmálaákvæði enda liggur ekki annað fyrir en að lekinn hafi verið ófyrirsjáanlegur, skyndilegur og óvæntur. M ber sönnunarbyrðina fyrir því að umfang tjónsins sé meira en V hefur þegar fallist á að greiða. Líkt og fram kemur í viðbótarathugasemddum M þá hafi raki í baðherberginu komið í ljós eftir að var fjarlægð út af baðherberginu þar sem M var að leggja af stað í framkvæmdir. Þar sem búið var að fjarlægja allar flísar og innréttingar úr baðherberginu vegna framkvæmda þegar lekinn uppgötvaðist verður að teljast ljóst að M hefur ekki orðið fyrir frekara tjóni vegna lekans en sem nemur þeirri fjárhæð sem V hefur þegar boðið í bætur. Á M því ekki rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu húsfélagsins A hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu hjá V.

Reykjavík, 17. október 2023.

Póra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir