

Mál nr. 385/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Umfang tjóns.

Gögn.

9. Málskot móttakið 16. október 2023, ásamt fylgiskjöllum.
10. Bréf V, dags. 15. nóvember 2023, ásamt skilmála.
11. Viðbótarathugasemdir M, dags. 30. nóvember 2023, ásamt fylgiskjöllum.
12. Viðbótarathugasemdir V, dags. 6. desember 2023.

Málsatvik.

Í gögnum málsins er málavöxtum lýst með þeim hætti að M hafi tilkynnt vatnstjón til V þann 8. ágúst 2022. Um var að ræða rakaskemmdir í vegg í eldhúsi íbúðar M í fjölbýlishúsi. V samþykkti bótaskyldu úr fasteignatryggingu fjölbýlishússins þar sem íbúð M er staðsett og fóru verktakar á vegum V í íbúð M og fjarlægðu eldhúsinnréttingu, bæði þann hluta sem varð fyrir rakaskemmdum og svo einnig aðra hluta innréttingarinnar að beiðni M. Auk þess var gert tjónamat vegna tjónsins og nemur fjárhæð þess kr. 776.936. Telur M þetta vera of lágt mat fyrir eldhúsinnréttingu. Að auki hafi vinnubrögð verktaka leitt til þess að vatn fór yfir innréttingar og gólf í eldhúsi og í lím undir gólfduík. Það hafði þær afleiðingar að mygla fór af stað í eldhúsinu. Ekki var tekið tillit til tjóns á gólfduík í tjónamatinu. Þá telur M einnig að verktaki á vegum V hafði viðhaft litlar sem engar ráðstafanir til að hindra að óloft bærast um íbúð og ekki hafi verið tekið tillit til þess í tjónamatinu að M varð í kjölfarið það veikur að hann flutti úr íbúðinni og í leiguhúsnæði með ærnum tilkostnaði. Telur M fjárhagslegt tjón sitt nema um 8 milljónum króna.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram sú afstaða V að tjón M sé að fullu bætt úr þeirri tryggingu sem til staðar var og hafnar V að á því hvíli frekari greiðsluskylda vegna málsins. Ennfremur hafnar V því að vinnubrögð verktaka hafi orðið til þess að M varð fyrir tjóni enda með öllu ósannað. Vísar V til bótasviðs tryggingarinnar sem finna má í 9. kafla skilmála váttryggingarinnar. Þá vísar V einnig til greinar 13.1. sem fjallar um ákvörðun bóta og telur að M hafi fengið tjón sitt að fullu bætt. Þar kemur fram að bætur skuli miðaðar við verðmæti á tjónsdegi. Félaginu sé heimilt að draga frá bótum verðryrnun vegna aldurs, notkunar og annarra atriða sem geta haft áhrif á verðmæti þess sem skemmdist. Verktakar á vegum V fjarlægðu skemmda innréttingu úr íbúðinni og að ósk M var öll innréttingin fjarlægð og var það gert til samkomulags. Telur V að M hafi ekki þurft að flytja úr íbúðinni vegna tjónsins enda var um að ræða tjón á afmörkuðu svæði. V hafnar því að framkvæmdir verktakans hafi gert það að verkum að búslóð M hafi verið að mestu ónýtt og að mygla hafi byrjað vegna framkvæmdanna enda sú fullyrðing ósönnuð. Ekki hafi verið sýnt fram á að skemmdir á gólfduík væru partur af tjóninu. Hann var augljóslega kominn vel til ára sinna og illa farin, óháð tjóninu. Fyrirliggjandi skýrsla staðfesti að myglu var að finna um alla íbúð, ekki eingöngu í eldhúsi. Hvergi sé í skýrslunni að finna umfjöllun um orsök myglunnar né hvar sýnin voru tekin.

Í viðbótarathugasemdam sínum andmælir M því sem fram kemur í afstöðu V. Þar kemur m.a. fram að vatn hafi farið yfir alla neðri eldhúsinnréttingu og gólfduík og telur hann því að innréttingarnar hafi verið ónýtar og vatn hafi komist undir gólfduíkinn. Viðgerðir hafi staðið yfir í 38 daga og þurfti hann að fara þrívægis úr íbúðinni af heilsufarsástæðum. Telur M að verktakinn hefði átt að endurnýja allar þrjár lagnir í vegg frá annarri hæð niður undir gólf fyrstu hæðar. Tryggja hefði mátt loftgæði í íbúð hans sem var ekki gert. Eðlilegur framkvæmdatími á slíku verki er vika, hámark 10 dagar en ekki 38 dagar.

Í viðbótarathugasemdam V kemur fram að erfitt sé að átta sig á því hver ágreiningurinn sé og að V telji það vera frávisunarástæðu, sbr. g-lið 4. gr. samþykktar nefndarinnar. Telur V þó rétt að benda á að bætur fyrir uppbrot og rask að öðru leyti en því að stöðva leka greiðast ekki, sbr. grein 9.1.1. í skilmála váttryggingarinnar. Tryggingin bæti ekki tjón á þeim hlut eða hlutum er tjóninu ollu.

Álit.

Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni og lesa má af málsgögnum greinir málsaðila á um umfang þess tjóns sem varð á íbúð M og tilkynnt var til V þann 8. ágúst 2022. M telur að umfangið sé meira og að hann eigi rétt á hærri bótum en honum hafa verið boðnar. M telur að vatnstjón hafi orðið á gólfdukk eldhússins við tjónið og að mygla hafi farið stað í eldhúsinu, eldhúsinnrétting hafi öll verið ónýt vegna raka og myglugróa og að hann hafi þurft að flytja úr íbúð sinni vegna viðgerðanna sem stóðu yfir í 38 daga. Þá gerir M athugasemd við það að allar þrjár lagnir í vegg hafi ekki strax í upphafi verið endurnýjaðar. Ekki verður talið að málið sé það óljóst, illa upplýst eða kröfur M svo óskýrar að það sé ekki tækt til úrskurðar. Er kröfu V um frávísun á grundvelli g-liðar 4. gr. samþykktar nefndarinnar þar að leiðandi hafnað.

M ber sönnunarbyrðina fyrir því að umfang tjónsins sé meira en V þegar þegar fallist á að greiða. Í málinu liggja fyrir ýmsar ljósmyndir frá M sem teknar voru á verktíma og sýna skemmdar lagnir í eldhúsvegg og það uppbrot sem framkvæmt var af verktökum á vegum V. Það liggja hins vegar ekki fyrir neinar skýrslur eða matsgerðir sem sýna fram á það, að umfang tjónsins nemi hærri fjárhæð en þeirri sem fram kemur í tjónamati V. Þannig hafa engin gögn verið lögð fram sem sýna fram á umfang þess tjóns sem varð á eldhúsinnréttingu M, né heldur gögn sem sýna fram á að gólfdukkur hafi skemmst við umrætt tjón. Fyrirliggjandi skýrsla sem sýnir myglu í húsnæðinu getur ekki orsök myglunnar né að myglan tengist vatnstjóni því sem hér um ræðir.

Samkvæmt grein 9.1.1. í þágildandi skilmála húseigendatryggingar hjá V greiðir vátryggingin kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til þess að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseignin sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Bætur fyrir uppbrot og rask að öðru leyti en því að stöðva leka greiðast því ekki. Þá bætir tryggingin ekki tjón á þeim hlut eða hlutum er tjóninu ollu, svo sem sjálf rörin eða vinnu við lagfæringu eða endurlögn þeirra sbr. grein 9.1.9. Samkvæmt framangreindu fellur endurnýjun á lögnum sjálfum ekki undir gildissvið tryggingarinnar. Er það því á ábyrgð húseigenda að taka ákvörðun um og greiða kostnað vegna endurlagnar á lögnum húsnæðis umfram tjónaviðgerð. Með vísan til alls ofangreinds verður að telja að M hafi ekki tekist sönnun um að umfang tjónsins sé meira en V hefur þegar fallist á að greiða þ.m.t. vegna afnotamissis húsnæðis.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 9. janúar 2024.

Póra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir