

Mál nr. 249/2024**Nafn málskotsaðila (M)****VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Gildissvið vátryggingar.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 2. júlí 2024 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 1. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 28. ágúst 2024.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 4. ágúst 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M eigi fasteign í Grindavík en vegna jarðhræringa hafi þeim verið gert að yfirgefa húseignina í nóvember 2023. Hinn 16. janúar 2024 hafi pípulagningarmenn X farið inn í húsnaðið að beiðni Almannaavarna í þeim tilgangi að koma „hlutum í lag“, en bæjarfélagið hafi þá verið rafmagns- og hitalaust. Að kvöldi hins 19. janúar hafi M skoðað myndir úr eftirlitsmyndavélum sem þau hafi komið upp í húsnaðinu. Hafi þá litið út eins og það snjóaði inn í húsið. Hafi M gert lögreglu viðvart og morguninn eftir hafi annað þeirra fengið að fara í húseignina ásamt vinnufélaga sínum og tveimur slökkviliðsmönnum. Hafi mætt þeim mikil gufa og móða. Hafi lok yfir gólfhitagrind verið opið og heitt vatn streymt úr krana sem staðsettur er í grindinni og niður á gólf. Mikið tjón hafi orðið á fasteign M vegna þessa.

Hafi M krafist bóta úr fasteignatryggingu sinni vegna tjónsins en þeirri kröfu verið hafnað af hálfu V með bréfi dags. 21. mars 2024 á grundvelli þess að félagið teldi útilokað að bilun hafi verið valdur að tjóninu og að allar líkur væru á því að gleymst hafi að loka fyrir aftöppunarloka eftir að búið var að tappa af kerfinu, þ.e. að starfsmenn X hafi gleymt því. Teldi félagið þá atvikalýsingu þá samræmast því sem komi fram í tjónstilkynningu. Væri því að mati félagsins ekki um að ræða tjón sem rakið yrði til leka sem stafi eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum orsökum. Í málskoti segir að þegar M hafi yfirgefið heimili sitt hafi ekki streymt vatn úr umræddum aftöppunarloka. Vatn hafi ekki tekið að streyma um lokann fyrr en eftir að X hafi yfirgefið húsið. Því sé haldið fram af starfsmönnum X að frosttappi hafi verið í lögnunum og eðli máls samkvæmt hafi vatn byrjað að streyma úr þeim þegar frosttappinn bráðnaði. Það feli í sér hinn ófyrirsjáanlega, skyndilega og óvænta leka sem um ræði, þ.e. þegar lagnastíflan brast og vatnið tók að streyma út um krana sem átti að vera lokað fyrir.

M krefjast þess fyrir nefndinni að viðurkennd verði bótaskylda úr vatnstjónstryggingarlið fasteignatryggingar þeirra. Er sú krafa byggð á því að öll skilyrði skilmála vátryggingarinnar fyrir bótaskyldu séu uppfyllt. Þannig hafi skemmdir á húseign M stafað af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka sem hafi átt upptök sín innan veggja húseignarinnar. Áréttað er þá að vátryggingunni sé ætlað að ná utan um vatnstjón sem rekja megi til stíflaðra lagna, og umrædd lögn hafi verið stífluð með frosttappa. Leiki einhver vafi á því hvort tjón M teljist bótaskyldt samkvæmt skilmálum er þá bent á að samkvæmt 1. mgr. 36. gr. b. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa beri að túlka óljósa skilmála neytanda í hag.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til þess að að lokinni skoðun hafi niðurstaðan verið sú að orsök tjónsins væri sú að lofttæmingarloki á gólfhitagrind var skilinn eftir opin. V vísar þá í skilmála fasteignatryggingar M en í umfjöllun um vatnstjónalið komi fram að vátryggingin bæti „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.“ Geti það ekki talist ófyrirsjáanlegur, skyndilegur og óvæntur leki þegar vatntjón verður rakið til þess að loki sé skilinn eftir opin. Ekkert vatn hafi streymt um lokann þegar hann var opnaður af starfsmönnum X heldur hafi leki hafist síðar og staðið í nokkra daga. Tjónið verði því ekki rakið til leka sem eigi upptök sín innan veggja hússins. Ekki hafi þá verið sýnt fram á að tjónið verði rakið til bilunar á lagnakerfinu. Sé því ljóst að skilyrðum umrædds skilmálaákvæðis sé ekki fullnægt. Þá hafi einnig verið um að ræða langvarandi vatnsleka en vátryggingin bæti ekki slíkt tjón. Þá liggi fyrir að tjón M

verði ekki beinlínis rakið til stíflu, enda hefði ekkert tjón orðið hefði verið réttilega skrúfað fyrir lokann, og breyti engu um það hvort í lögninni hafi verið frosttappi sem síðar hafi losnað. Telji nefndin frosttappa hafa orsakað tjónið sé þá ljóst að tilurð frosttappans verði rakin til náttúruhamfara og tjón af völdum náttúruhamfara sé sérstaklega undanskilið bótaskyldu. Sé bótaskylda úr fasteignatryggingu M því ekki fyrir hendi.

Í viðbótarathugasemddum M er áréttað að tjón M verði rakið til leka sem átti upptök sín innan veggja hússins. Hefði lokinn verið staðsettur utanhúss hefði enda ekkert eða í öllu falli takmarkað, tjón orðið. Þá sé ljóst að lekinn hafi ekki verið langvarandi eða kominn til vegna skorts á viðhaldi heldur hafi hann verið skyndilegur og óvæntur. Eina ástæða þess að M hafi ekki orðið samstundis vör við hann sé sú að þau voru fjarri heimili sínu vegna opinberra fyrirmæla. V beri sönnunarbyrði þess að tilvik falli undir takmarkanir í skilmálum og sú sönnun hafi ekki tekist.

Í viðbótarathugasemddum V er áréttað að tjón sem verði vegna þess að opið sé fyrir lagnir geti ekki talist til ófyrirsjáanlegs, skyndilegs og óvænts leka.

Álit.

Það athugast að hér er um að ræða sama tjónsatvik og fjallað er um í máli nr. 250/2024 fyrir nefndinni, en þar er gerð krafa um bætur úr ábyrgðartryggingu X hjá V. Þar sem tvö aðskilin mál voru lögð fyrir nefndina er rétt að einblína hér á þau atriði sem varða ágreining um bótaskyldu úr fasteignatryggingu M þrátt fyrir að málalíbúnaður aðila og gögn fyrir nefndinni varði bæði málín.

Í 1. gr. skilmála vatnstjónstryggingarliðar fasteignatryggingar M hjá V segir að vátryggingin greiði bætur vegna skemmda á vátryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum hennar.

Af fyrirliggjandi ljósmyndum og öðrum gögnum málsins má sjá að umræddur aftöppunarloki er staðsettur í gólfhitagrind sem aftur er staðsett í forstofu húss M. Er ágreiningslaust að vatn hafi lekið úr þessum loka og er því ljóst að skemmdirnar eiga upptök sín frá lögnum innan veggja hússins.

Verður þá jafnframt að líta svo á að um skyndilegan leka hafi verið að ræða, þ.e. því er ekki haldið fram að til staðar hafi verið fyrri bilun eða leki frá fyrrgreindum loka og þó fasteign M hafi væntanlega verið mannlús þegar tók að leka virðist ekki ágreiningur um að lekinn sem slíkur hafi verið skyndilegur. Að sama skapi verður að telja að hann hafi verið óvæntur og ófyrirsjáanlegur, enda hafi M með engu móti getað séð fyrir að umræddur loki tæki að leka.

Verður því að telja að öll skilyrði 1. gr. skilmálans fyrir bótaskyldu séu uppfyllt.

Verður þá ekki fallist á það með V að um „langvarandi“ vatnsleka í skilningi undanþáguákvæðis c-liðar 2. gr. skilmálans hafi verið að ræða og bótaskylda ekki til staðar á þeim grundvelli. Það eitt að eigendur fasteignar uppgötvi ekki leka samstundis þar sem þeir eru ekki heima við getur ekki leitt til þess að leki teljist „langvarandi“. Leki sem stendur yfir að hámarki í örfáa daga getur þá í sjálfu sér ekki talist „langvarandi“ samkvæmt almennum málskilningi né heldur verður talið að tilgangur umrædds undanþáguákvæðis hafi verið að ná til slíkra tilvika. Hafi sú verið ætlunin hefði V enda verið í lófa lagið að taka af allan vafa með því að segja fyrir um tiltekin tímamörk í umræddu skilmálaákvæði. Hefur V því ekki sýnt fram á að umrætt undanþáguákvæði eigi við.

Af öllu framansögðu er það mat nefndarinnar að bótaskylda sé fyrir hendi.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 1. október 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir