

Mál nr. 317/2024**VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI****Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Gildissvið vátryggingar. Umfang tjóns.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 26. ágúst 2024 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 3. september 2024 ásamt fylgiskjöllum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 9. september 2024 ásamt fylgiskjali.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 12. september 2024.

Málsatvik.

Fyrir liggur að hinn 13. desember 2023 varð vatnstjón í fasteign M. Ekki er um það deilt að bótaskylda úr fasteignatryggingu sé til staðar en í málskoti kemur fram að ágreiningur aðila varði tjón vegna tapaðra leigutekna. M byggja á því að upplýsingar um vænta leigu liggi fyrir en vegna tjóns á húsnæðinu hafi ekki getað orðið af afhendingu þess til leigutaka. Hafi M því orðið af leigutekjum meðan á viðgerðum stóð. V hafi byggt á því að leigusamningur yrði að vera til staðar til að sýna fram á tjónið, en í vátryggingarskilmálum sé þess hvergi getið að leigusamningur þurfi að liggja fyrir. M hafi lagt fram yfirlýsingu þess aðila sem ætlaði að taka eignina á leigu, og skjáskot af samskiptum þeirra við hann í smáskilaboðum. V hafi þó aðeins fallist á að greiða bætur vegna lítils hluta tapaðra leigutekna, eða 500.000 kr. án viðurkenningar á bótaskyldu.

Í bréfi V kemur fram að í upphafi hafi engin krafa verið gerð um bætur vegna húsaleigu og hafi félagið talið það eðlilegt þar sem enginn hafi búið í fasteigninni á þeim tíma. Hinn 20. janúar 2024 hafi M fyrst spurst fyrir um ferðakostnað og bætur vegna húsaleigu. Þeim hafi þá verið tjáð að húsaleigutryggingarliðurinn væri skaðatrygging sem ætlað væri að bæta fjártjón, vegna húsaleigu sem vátryggður tapi eða þurfi að greiða reynist nauðsynlegt að flytja úr húsnæðinu. V hafi þó komið til móts við M með ýmsum hætti, m.a. í formi bótagreiðsla vegna ferðakostnaðar og hafi bætur vegna hans verið óvenju háar þar sem V hafi talið rétt að koma til móts við M þar sem þau hefðu ekki átt rétt á bótum vegna húsaleigu. Er þá áréttað að enginn hafi búið í húsnæðinu þegar tjónið varð og því hafi ekki verið nauðsynlegt að flytja úr því. Hafi M því hvorki orðið fyrir bótaskyldum kostnaði né tjóni. Séu skilyrði skilmálaákvæðisins fyrir bótagreiðslum vegna þessa liðar því ekki uppfyllt. Þá hafi M ekki lagt fram nein gögn er sýni fram á að húsaleigusamningur hafi komist á. Hafi þau lagt fram smáskilaboð með fyrirspurn tiltekins aðila um hvort unnt væri að leigja húsnæðið frá 1. janúar 2024. Engin svör við þeirri fyrirspurn hafi komið fram í skilaboðunum. Með málskoti leggi M þá fram yfirlýsinu sama aðila um að leigusamningur hafi komist á frá 1. janúar 2024 til átta mánaða. Það skjal hafi enga þýðingu í málinu enda sé ekki um að ræða samtímagagn heldur yfirlýsingu sem sé gerð eftir að bótaskyldu var hafnað og ágreiningur kominn upp. M verði að bera hallann af sönnunarskorti hvað þetta varði. Þrátt fyrir það hafi V boðið fram bætur að fjárhæð 500.000 kr. án viðurkenningar á greiðsluskyldu, í þeim tilgangi að ljúka málinu í sátt. Því boði hafi verið hafnað. Af kröfu M megi þá ráða að þau geri kröfu vegna tapaðrar leigu tímabilið 1. janúar til 5. júlí 2024 en bótagreiðslur takmarkist við „eðlilegan viðgerðartíma“. Telji V að viðgerðir hafi ekki þurft að standa yfir í svo langan tíma og eðlilegra sé að miða við einn til tvo mánuði verði niðurstaðan sú að bótaréttur sé yfirleitt til staðar.

Í viðbótarathugasemdum sínum áréttar M að nánast hafi orðið altjón á fasteigninni. Hvað varði verktíma þá hafi tjónamat ekki legið fyrir fyrr en 13. febrúar 2024 og samningar við V ekki náðst fyrr en í lok febrúar. Margir iðnaðarmenn hafi þurft að koma að verkinu og það því tekið tíma. M hafi þá ekki spurst fyrir um húsaleigubætur fyrr en 20. janúar þar sem fyrstu dagana og vikurnar eftir tjónið hafi lítið annað komist að í huga þeirra en að heimili þeirra og eigur væru ónýtar. M áréttar þá að þau telji sig hafa sýnt fram á fjárhagslegt tjón vegna tapaðra leigugreiðsla.

Í viðbótarathugasemdum V er því mótmælt að nánast hafi orðið altjón þó vissulega hafi tjónið verið umtalsvert. Þá hafi einhverjir þættir viðgerðanna sem fram fóru ekki verið nauðsynlegir vegna tjónsins og vinna við þá verkþætti falli ekki undir samkomulag M og V um viðgerðarkostnað. V hafi

þá ekki haft aðkomu að framkvæmdum sem slíkum eða farið með eftirlitshlutverk á vettvangi. Allar framkvæmdir og tafir á þeim hafi verið á ábyrgð M, sem hafi borið að takmarka tjóns sitt en í því felist m.a. að hraða framkvæmdum eins og kostur er.

Álit.

Aðila greinir samkvæmt framansögðu um hvort M eigi rétt til bóta úr húsaleigutryggingu fasteignatryggingar sinnar hjá V en um hana segir eftirfarandi í skilmálum: *Vátryggingin greiðir bætur vegna húsaleigu sem vátryggður tapar eða verður að greiða ef nauðsynlegt reynist að flytja úr húsnaði vegna tjóns sem bótaskyld er samkvæmt skilmálum þessum. Hún skal miðast við eðlilega húsaleigu hins vátryggða húsnaðis þann tíma sem viðgerð stendur yfir. Bætur geta þó ekki numið meiru en sem nemur 6% af vátryggingarfjárhæðinni fyrir hvern mánuð. Bætur greiðast í þann tíma sem svarar eðlilegum viðgerðartíma með tilliti til skemmda en þó aldrei lengur en 6 mánuði eftir hvern vátryggingaratburð. Eyðileggist húsið þannig að ekki sé gert við það nema bæturnar einni mánaðarleigu.*

Það hvílir samkvæmt almennum sönnunarreglum á M að sýna fram á tjón sitt og að skilyrði fyrir bótaskyldu séu uppfyllt. Hvað varðar sönnun þess hvort samningur um leigu hafi verið kominn á, þá liggja fyrir skjáskot af fyrirspurn X varðandi það hvort M hafi áhuga á að leigja X, og ef svo sé megi M hafa samband. Engin gögn liggja fyrir um frekari samskipti X og M frá þeim tíma en fyrir liggur yfirlýsing X, dags. 20. ágúst 2024. Þar segir að X hafi í ágúst 2023 haft samband við M og spurst fyrir um hvort mögulegt væri að fá umrædda fasteign á leigu. Hafi M og X verið í símasambandi vegna þessa um tíma og samningar tekist um afhendingu fasteignarinnar „fyrir“ jól. Umsaminn leigutími hafi verið átta mánuðir og umsamið leiguverð 350.000 kr. Ekki hafi verið búið að gera skriflegan leigusamning. Að mati nefndarinnar er umrædd yfirlýsing trúverðug svo og þær skýringar sem fram koma í henni, varðandi munnleg samskipti og að frágangi skriflegs leigusamnings hafi ekki verið lokið. Verður því byggt á henni varðandi það að leigusamningur hafi verið kominn á og verður því að miða við að M hafi orðið af leigugreiðslum vegna tjónsins. Ekki er hins vegar nægilega skýrt hvenær leigugreiðslur áttu að hefjast og þrátt fyrir samkomulag um afhendingu „fyrir jól“ er ekki tiltekinn dagur í því samhengi né hvernig fara skyldi með leigugreiðslur vegna einhverra daga í desembermánuði. Telur nefndin því rétt að miða við 1. janúar sem fyrsta umsamda greiðsludag.

Nefndin getur þá ekki fallist á þá túlkun skilmálaákvæðisins að svo bótaskylda sé til staðar þurfi leigjandi beinlínis að hafa þurft að flytja úr húsnaðinu, og telur í því tilliti nægilegt að tjón á húsnaðinu hafi verið þess eðlis að það sé óíbúðarhæft þeim sem hyggi sannanlega á búsetu í því en ekki virðist ágreiningur um að svo hafi verið. Er því ljóst að nauðsynlegt hefði verið að flytja úr fasteigninni í kjölfar tjónsins.

Þá hefur fjárhæð leiguverðs sem slíkri ekki verið mótmælt og liggur því ekki annað fyrir en að um „eðlilega“ húsaleigu hafi verið að ræða.

Ákvæðið er þá skýrt varðandi það að bætur greiðist aldrei lengur en í sex mánuði frá vátryggingaratburði sem í þessu tilviki varð 13. desember og geta bætur til M því mest numið leigugreiðslum sem þau hefðu fengið til og með 13. júní 2024.

Hvað varðar þá tímamörk „eðlilegs viðgerðartíma“ þá hefur V ekki sýnt fram á að hann hafi verið óeðlilega langur en fyrir liggur að um nokkuð umfangsmikið tjón var að ræða. Liggur þá fyrir að tjónamat sem V lét vinna lá ekki fyrir fyrr en 13. febrúar 2024. Virðist samningar við þann verktaka sem að endingu vann verkið ekki hafa náðst fyrr en í lok febrúar 2024. Samkvæmt verkyfirliti sem er meðfylgjandi viðbótarathugasemdum M, hófst vinna við endurbætur í viku 9, eða 26. febrúar til 3. mars. Hefur að öðru leyti ekki verið sýnt fram á að verktími samkvæmt því yfirliti hafi verið óeðlilegur. Fyrir liggur að M fluttu inn í eignina 5. júlí sl. en ekki kemur skýrt fram í gögnum málsins hvenær framkvæmdum lauk en þó segir í tölvupósti að „gardinur hafi verið settar upp síðdegis“ þann dag. Í framangreindu verkyfirliti kemur þó fram að gluggatjöld, sem eru síðasti verkliðurinn sem þar er tilgreindur, séu sett upp í viku 22, þ.e. 27. maí til 2. júní 2024 og að þrif og lokafrágangur fari fram í sömu viku. Verður hér miðað við það tímamark sem „eðlilegan viðgerðartíma“ í skilningi skilmálaákvæðisins.

Eiga M samkvæmt öllu framansögðu rétt á bótum vegna húsaleigu í fimm mánuði og tvo daga, þ.e. frá 1. janúar til og með 2. júní 2024, þ.e. 1.773.333 kr. Sú fjárhæð tekur ekki mið af frádrætti vegna þess kostnaðar sem M hefðu orðið fyrir vegna leigunnar, s.s. vegna fjármagnstekjuskatts af

leigugreiðslum, en í ljósi þess að M eiga aðeins rétt á að fá raunverulegt fjártjón sitt bætt er heimilt að draga þann kostnað frá bótagreiðslum til þeirra.

Niðurstaða.

M eiga rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V vegna tapaðra leigugreiðsla í fimm mánuði og tvo daga.

Reykjavík, 8. október 2023.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir