

Mál nr. 347/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Undanþáguákvæði vátryggingarskilmála.

Gögn.

1. Málskot móttakið 16. september 2024, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 18. september 2024, ásamt fylgiskjöllum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 6. október 2024.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 7. október 2024.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að M er eigandi íbúðar á neðri hæð tvíbýlis. Uppgötvaði hann óvænt leka inni í vegg íbúðar sinnar sem staðsettur er milli barnaherbergis og tækjaveggs baðherbergis sem nýlega var endurgerður. Í ljós kom að lekinn átti uppruna sinn frá efri hæð hússins sem vátryggt er hjá öðru vátryggingafélagi. Nánar tiltekið var ónýtur vatnslás í baði á efri hæð og hafði lekið milli veggja niður á neðri hæð. Vátryggingafélag efri hæðar viðurkenndi bótaskyldu gagnvart eiganda þeirrar hæðar. M hefur fasteignatryggingu hjá V. Hefur V boðið M bætur að fjárhæð kr. 1.028.708, án viðurkenningar á bótaskyldu. Hafnaði M þessu tjónamati V og fékk í framhaldinu óháðan skoðunarmann sem gerði nýtt tjónamat sem hljóðar upp á kr. 3.250.000. Gerir M kröfu um að full bótaskylda verði viðurkennd. Ekki fáið skilið að tjón sem orsakast af þriðja aðila þar sem full bótaskylda sé samþykkt, sé ekki að fullu bótaskyld hjá M. Það er mat M að lekinn hafi verið óvæntur og skyndilegur þar sem hann er frá séreign efri hæðar og innan veggja. Engin leið hafi verið til að uppgötva hann fyrr en hann kom í ljós, og var þá strax brugðist við eins og öll gögn sýni. M sé tjónþoli í tjóni sem hann hafði enga aðkomu að eða bar ábyrgð á og var eðli málsins samkvæmt grandlaus um þann leka sem átti uppruna sinn frá efri hæð og milli veggja.

Í bréfi V til nefndarinnar segir að bótaskyldu úr fasteignatryggingu M sé hafnað með vísan til þess að tjónsatvikið falli ekki undir gildissvið 1. gr. vátryggingarskilmálans þar sem ekki hafi verið um að ræða skyndilegan, ófyrirsjáanlegan og óvæntan leka úr vatnsleiðslum eða hreinlætistækjum. Um hafi verið að ræða leka sem hafi byrjað smám saman og lekið í langan tíma, enda séu veggir mjög illa farnir af langvarandi raka og myglu eins og myndir og skýrslur beri með sér. Þá falli tjón M undir undantekningarákvæði c-liðar 2. gr. vátryggingarskilmálans þar sem finna má skýrt undanþáguákvæði frá greiðsluskyldu í tilvikum þar sem um er að ræða tjón sem rakið verður til langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu og sveppagróðurs.

Í viðbótarathugasemdum sínum andmælir M því að um langvarandi leka hafi verið að ræða. Fyrir liggi tjónstilkynning frá 18. ágúst 2022 þar sem fram kemur að íbúi á efri hæð hafi staðið í framkvæmdum sem ollu leka í lofti hjá M. Var það vegna framkvæmda á efri hæð. Eftir tjónstilkynningu og lagfæringar í kjölfarið var staðfest að komið hafi verið í veg fyrir frekara tjón og lagað það sem laga þurfti. Af því leiði að til sé staðfesting á að allt hafi verið í lagi með lagnir frá því skoðun fór fram í ágúst 2022. Umrætt tjón hafi komið fram í júní 2024, 22 mánuðum eftir að búið var að staðfesta að enginn leki væri til staðar. Þá vísar M einnig til þess að V hafi ekki teft fram neinum gögnum sem segja að lekinn hjá M hafi verið langvarandi. V ber að sýna fram á og sanna að undanþágan í tryggingarskilmálum eigi að gilda og hefur sú sönnunarfærsla ekki tekist í þessu máli.

Í viðbótarathugasemdum V er áréttað að öll ummerki á staðnum bentu til þess að um væri að ræða tjón af völdum langvarandi leka. Meðal annars megi nefna að vatnslásinn sem lak var svo tærður að ekki var unnt að gera við hann, þá voru ummerki eftir lekann þess eðlis að augljóst verði að teljast að lekinn hafi staðið yfir í lengri tíma. Myndir beri m.a. með sér að vatn hafi legið á byggingarefnum í langan tíma, sbr. ryðskemmdir á baðkari, blikkstoðum og mygla í byggingarefnum. Skemmdir af þessu tagi gerist ekki skyndilega og óvænt heldur verði þær til vegna langvarandi rakaálags

Álit.

Ágreiningur málsins hverfist um hvort tjón á húseign M falli undir gildissvið fasteignatryggingar M hjá V. Í a-lið 1. gr. vátryggingarskilmála fasteignatryggingarinnar kemur fram að vátryggingin bæti skemmdir á hinni vátryggðu húseign sem eigi upptök sín innan veggja hússins og stafi eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum hennar. Enn fremur kemur fram í c-lið 2. gr. vátryggingarskilmálans að tryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu eða sveppagróðurs.

M ber sönnunarbyrði um að tjón falli undir gildissvið vátryggingar skv. almennum sönnunarreglum en vátryggingafélag ber hins vegar sönnunarbyrði um að skilyrði til takmörkunar bótaábyrgðar, t.d. skv. undanþáguákvæðum vátryggingarskilmála, eigi við. Samkvæmt tjónstilkynningu M til V, dags. 25.06.2024 varð leka vart hinn 23. júní 2024 þegar M varð var við að veggur í barnaherbergi var farinn að bólgná út. Skoðunarmaður á vegum V fór á vettvang daginn eftir og sagði hann að það benti til þess að lagnir væru að gráta og um langvarandi rakavandamál væri um að ræða. Tók hann ljósmyndir af umræddum vegg þar sem sést mikil bleyta og mygla inni í veggnum. Í ljós kom að rakinn stafaði frá ónýtum vatnslás undir baðkari efri hæðar. Fyrir liggur einnig skýrsla frá skoðunaraðila vátryggingafélags efri hæðar hússins þar sem fram kemur að vatnslásinn hafi verið ónýtur og að ekki hafi verið hægt að setja nýjan vatnslás sökum aldurs baðkarsins. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að vatn hafi lekið um þó nokkurn tíma þegar M varð lekans var en umtalsverðar raka-og mygluskemmdir eru vel sýnilegar á fyrirliggjandi myndum í málinu. Þá styður skoðunarskýrsla vátryggingafélags efri hæðar ásamt skýrslu skoðunarmanns V einnig, að um langvarandi raka eða vatnsleka hafi verið að ræða. Þannig verður að ætla að skemmdirnar stafi ekki af skyndilegum leka úr lögnum húseignarinnar eins og áskilið er samkvæmt 1-lið 1. gr. vátryggingarskilmálans. Samkvæmt framansögðu og með hliðsjón af þeim gögnum sem fyrir nefndinni liggja er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu M.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 22. október 2024.
rafræn undirskrift

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir