

Mál nr. 465/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið váttryggingar.

Gögn.

1. Málskot móttakið 4. desember 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 8. janúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, ódags.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 17. janúar 2025.

Málsatvik.

Í málgögnum er málavöxtum lýst með þeim hætti að 23. ágúst 2023 hafi orðið tjón á neðstu hæð fasteignar M í bæjarféluginu A, þegar vatn flæddi upp um gólfplötu í kjallarárymi fasteignarinnar. Mikið rigndi þennan dag og hafði fráveitukerfi bæjarins ekki undan og í ljós kom bilun í dælustöð kerfisins. Mikið vatnsmagn safnaðist upp og flæddi inn í fjölda húsa á svæðinu. Vegna tjónsins hefur M gert kröfu um bætur úr fasteignatryggingu sinni hjá V, nánar tiltekið gerir M kröfu um bætur úr 4. gr. 2. kafla skilmálans þar sem fram kemur að tryggingin bæti tjón á hinu tryggða af völdum yfirborðsvatns sem orsakast af skyndilegu úrhelli eða asahláku og vatnsmagn verður svo mikið að frænnslisleiðslur ná ekki að flytja það frá.

V telur bótarétt ekki fyrir hendi úr fasteignatryggingu M. Þrátt fyrir að almennt eignatjón hafi orðið á svæðinu þegar tjónsatburður átti sér stað verði ekki séð að aðstæður hafi verið með þeim hætti að vatnsmagn hafi orðið svo mikið að frænnslisleiðslur hefðu ekki átt flytja það frá, ef ekki hefði komið til bilun í fráveitukerfi og dælubúnaði sveitarfélagsins. Á grundvelli þess falli tjónið ekki undir bótasvið tryggingarinnar. Gildissvið skýfalls- og asahlákutryggingarinnar takmarkist með undanþáguákvæðum í 5. gr. skilmálans þar sem m.a. eru undanskilin tjón sem stafa af utanaðkomandi vatni. Að sögn M hafi rigningarvatn flætt inn í kjallarárymið upp um gólfplötu og valdið þar tjóni. Miðað við aðstæður hafi ekkert haldbært komið fram sem gefi tilefni til að ætla að það hafi verið annað en jarðvegsvatn sem flæddi inn í íbúðina. Sú staðhæfing M að botnplata hafi sprungið vegna vatnsþrýstings telst ósönnuð enda hafi verktaki á vegum V ekki getað staðfest það.

Í viðbótarathugasemdum sínum mótmælir M því sem fram kom í greinargerð V. Húsið hafi verið í fullnægjandi ástandi og unnið hafi verið að því að gera það upp frá maí 2020. Fyrir það hafi gólfplata verið steypt með gólfhita af fyrri eiganda. Lekkið hafi inn um niðurfallsstút á neðstu hæðinni auk þess sem það lak upp í gegnum gólfplötuna.

Í viðbótarathugasemdum V kemur fram að það séu nýjar upplýsingar að lekið hafi inn í gegnum niðurfallsstút í gólf. Þær upplýsingar hafi ekki legið fyrir fyrir. Slík tjón falli ekki undir váttrygginguna sbr. b-lið 5. gr. skilmála váttryggingarinnar.

Álit.

Ágreiningur þessa máls snýst um það hvort vatnstjón sem varð á fasteign í eigu M, falli undir gildissvið váttryggingarskilmála fasteignatryggingar hjá V. Í skilmálum fasteignatryggingarinnar er kveðið á um bótasvið hennar. Í 4. gr. skilmálans segir: „Tryggingin bæti tjón á hinu tryggða af völdum yfirborðsvatns sem orsakast af skyndilegu úrhelli eða asahláku og vatnsmagn verður svo mikið að frænnslisleiðslur ná ekki að flytja það frá. Hafa skal til hliðsjónar við ákvörðun bótaskyldu hvort almennt eignatjón hafi orðið á tjónssvæðinu af völdum úrhellis- og/eða asahláku þegar tjónsatburðurinn átti sér stað.“ Í gögnum málsins er að finna ódagsetta staðfestingu frá sveitarfélaginu A þar sem fram kemur að flætt hafi inn í a.m.k. 25 fasteignir þennan umrædda dag. Vegna veðurspár hafi staða fráveitubrunna verið könnuð kl. 22.00 kvöldið áður og svo aftur kl. 5.00 um morguninn. Þá kom í ljós að fráveitukerfið var fullt og dæla óvirk. Kallaður var þegar til mannskapur og verktakar til að bregðast við því ástandi sem var að skapast. Liggur þannig fyrir að almennt eignatjón hafi orðið á tjónssvæðinu af völdum skyndilegs úrhellis umrætt sinn en ekki af völdum hefðbundins jarðvegsvatns.

Kemur þá til skoðunar hvort vatnsmagn hafi orðið svo mikið að frárennslisleiðslur hafi ekki náð að flytja það frá umrætt sinn. Staðfesting liggur fyrir um að dælibúnaður sveitarfélagsins hafi bilað og það hafi valdið því að fráveitukerfið fylltist og vatnsmagn, allt að 60 cm, myndaðist á svæðinu. Í 5. gr. skilmálans er að finna þrjár undanþágur frá bótaskyldu. Þar er ekki sérstaklega undanskilið ef orsök þess að frárennslisleiðslur nái ekki að flytja vatnið frá, sé bilun í dælubúnaði. Verður V að bera hallann af því að hafa ekki sérstaklega undanskilið slík tjón í skilmála vátryggingarinnar.

Að lokum hefur V í viðbótarathugasemdum sínum vísað til þess að M hafi í sínum viðbótarathugasemdum upplýst um að vatn hafi lekið inn um niðurfallsstút á neðstu hæðinni. Vísar V til undanþágu í b-lið 5. gr. skilmálans þar sem fram kemur að tryggingin bæti ekki tjón vegna vatns sem þrýstist upp úr skólþ- eða frárennslisleiðslum. Samkvæmt M flæddi vatn bæði upp í gegnum gólfplötuna og inn um niðurfallsstút á hæðinni. Samkvæmt fyrirliggjandi skoðunarskýrslu verktaka á vegum V er orsök tjóns sögð leki á vatni í gegnum gólfplötu. Með hliðsjón af þessu er það álit nefndarinnar að fyrrgreind undanþága b-liðar 5. gr. skilmálans eigi ekki við. Horfa verður til þess að aðstæður voru í alla staði mjög sérstakar í bæjarfélaginu þennan dag og eðlilegt að vatnið leiti sér allra leiða til þess að komast inn í hús við þessar aðstæður og ekki er unnt að greina á milli tjóns af völdum vatns sem kom inn í gegnum gólfplötuna eða vatns sem komst inn í gegnum aðrar leiðir.

Að öllu athuguðu hefur M sýnt fram á að tjónið sé að rekja til tjónsorsaka sem falla undir bótasvið fasteignatryggingarinnar og því séu skilyrði bótaskyldu úr vátryggingunni fyrir hendi. M á því rétt á bótum úr vátryggingunni vegna tjónsins.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 4. febrúar 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir