

Mál nr. 102/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar.

Gögn.

1. Málskot móttakið 13. mars 2025, ásamt ljósmyndum.
2. Bréf V, dags. 9. apríl 2025, ásamt skilmála og öðrum fylgiskjöllum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 21. apríl 2025.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 28. apríl 2025.

Málsatvik.

Í gögnum málsins er málavöxtum lýst með þeim hætti að M er eigandi íbúðar að [...]. Þann 21. febrúar 2025 tók hann eftir raka í barnaherbergi íbúðar sinnar þegar hann var að fjarlægja gólflista. Fór hann í kjölfarið að fjarlægja flísar af vegg baðherbergis sem liggur að barnaherberginu og komu þá í ljós rakaskemmdir. Tilkynnti M tjónið til V, sem sendi skoðunarmann á staðinn. Niðurstaða skoðunarmanns V var sú að um væri að ræða leka frá sturturými sem er aðliggjandi barnaherberginu og að frágangi sturturýmisins væri augljóslega ábótavant. Bæði var þar átt við frágang á kíttri og fúgu milli flísa og uppsetningu á blöndunartæki og niðurfalli. Var mygla farin að myndast í barnaherberginu. V hafnaði bótaskyldu með tölvupósti dags. 24. febrúar 2024 á þeim grundvelli að tjón vegna leka sem rekja má til lélegs frágangs í votrými séu undanskilin bótaskyldu úr tryggingunni.

Í málskoti kemur fram að M hafi fengið pípulagningarmann til að yfirfara lagnir og skoða hvort hann sæi einhvern leka og tók sá eftir að skrufugat var í einni lögninni. Taldi pípulagningarmaðurinn að þetta gæti verið ástæða lekans. Þrátt fyrir að skemmdirnar væru nærri gólfinu, taldi hann að vatn hafi lekið um lögnina í langan tíma og að þetta hafi orsakað þær skemmdir sem sjást á veggnum. Vísar M til ljósmynda af sturturýminu til sönnunar þess að mestu skemmdirnar hafi verið beint fyrir neðan blöndunartækið þar sem gatið var. Ef þrýstingur hafi verið á lögninni í fimm ár, geti það vel orsakað leka og skemmdir.

Af hálfu V er því hafnað að tjónið falli undir bótasvið tryggingarinnar. Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að tjónstilkynning hafi borist þann 21. febrúar 2025 og hafi skoðunarmaður verið sendur á vettvang. Við skoðun hafi komið í ljós rakaskemmdir og mygla á vegg milli barnaherbergis og sturturýmis. Taldi skoðunarmaður líklegast að rakinn stafaði frá lélegum frágangi á fúgum og kíttri í sturturými, og að um væri að ræða langvarandi raka og rakainnrennsli meðfram veggjum. Vísaði V jafnframt til þess að skrufan í lögninni hafi ekki valdið skyndilegu gati heldur hafi hún lokað fyrir gatið og vatnsþrýstingur aðeins verið til staðar við notkun handsturtunnar, sem hafi verið takmörkuð. Þá hafi plötur við umrætt skrufugat verið þurrar, sem bendi ekki til leka frá þeim stað. Byggir V á því að tjónið sé til komið vegna ónógs viðhalds og lélegs frágangs í votrými, sem sé undanskilið bótaskyldu samkvæmt grein 4.1 í skilmálum húseigendatryggingarinnar. Þar komi fram að einungis sé greitt fyrir skyndilegan og óvæntan leka, en tjón vegna leka sem rekja megir til slitna fúga, galla í kíttri eða langvarandi raka falli utan bótaskyldu. Þá sé í l-ið sömu greinar kveðið á um undanþágu frá bótaskyldu vegna tjóns sem hlýst af langvarandi raka eða myglu, óháð því hvort lekinn sjálfur teljist bótaskyldur.

Í viðbótarathugasemdum sínum andmælir M því að sprungnar fúgur á vegg inn að eldhúsi, hafi verið ástæða tjónsins enda var veggur á bak við þær fúgur þurr. Þeir sem þekki til viti að þegar vatni er hleypt á handsturtu sé það götuþrýstingur á kalda og heita vatninu sem fari beint í lögnina. Það sé víst þannig að lögn með gati fari að leka og að sá leki aukist eftir því sem tíminn líður. Þar sem lekinn hafi gerst yfir langt tímabil eða síðan blöndunartækin voru sett í notkun, hafi þetta verið margir skammvinnir og skyndilegir lekar. Vatnið hafi lekið niður þar sem það hafi hægt og rólega byggt upp blautt svæði sem síðan hafi smitað út til beggja hliða. Þetta hafi ekki verið stöðugur langvinnur leki. Þetta hafi verið óvæntur leki fyrir M enda hafi verið ómögulegt fyrir nokkurn að vita af þessum leka.

Í viðbótarathugasemdum V er ítrekað að ósannað sé að rakatjón á vegg barnaherbergis sé að rekja til skrufugatsins í lögn handsturtuhaussins. Þá hafnar V því að skoðunarmaður hafi eingöngu gert

athugasemdir við fúgur veggjar sem liggur að eldhúsi. Í fyrirbyggjandi skoðunarskýrslu komi fram að frágangi var ábótavant víðar í sturturýminu, einnig við barnaherbergið. Þá ítrekar V að frágangi kíttis var einnig ábótavant í rýminu.

Álit.

Ágreiningur málsins hverfist um hvort tjón á húseign M falli undir gildissvið fasteignatryggingar M hjá V. Í a-lið greinar 4.1 í vátryggingarskilmála fasteignatryggingarinnar kemur fram að vátryggingin bæti tjón af völdum vatns, gufu og olíu, sem óvænt og skyndilega streymir úr leiðslum húseignar og á upptök innan veggja hennar. Enn fremur kemur fram í l-lið sömu greinar skilmálans að tryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu eða sveppagróðurs, þrátt fyrir að það teljist vera afleiðing bótaskylds tjónsatburðar.

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. Af gögnum málsins og frásögn M verður ekki annað ráðið en að vatn hafi lekið í þó nokkurn tíma þegar M varð lekans var en umtalsverðar raka- og mygluskemmdir eru vel sýnilegar á fyrirbyggjandi myndum í málinu, sbr. einnig skoðunarskýrslu V. Þannig verður að ætla að skemmdirnar stafi ekki af skyndilegum leka úr lögnum húseignarinnar, eins og áskilið er samkvæmt a-lið greinar 4.1 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, 12. maí 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson
Óskarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða