

Mál nr. 139/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar.

Gögn.

1. Málskot móttakið 28. nóvember 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 13. maí 2025, ásamt athugasemdum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 12. ágúst 2025.
4. Viðbótarupplýsingar M, dags. 11. september 2025.
5. Viðbótarathugasemdir V, dags. 12. september 2025.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að hinn 7. mars 2024 hafi V verið tilkynnt um mikinn leka í bílskúr í eigu M. Hafi heitavatnslögn í inntaksrými frostsprungið þegar heita vatnið fór af við eldgos og einnig hafi miðstöðvarofn í bílskúrnum gefið sig. M hefur krafist bóta úr fasteignatryggingu sinni vegna tjónsins en þeirri kröfu var hafnað af hálfu V á grundvelli þess að tjón vegna eldgoss falli ekki undir gildissvið vátryggingarinnar, sbr. 28. gr. almennra skilmála V. M telur þessa niðurstöðu V bæði ranga og ósanngjarna og að hún brjóti í bága við efni vátryggingarskilmála sem giltu um trygginguna. Tjónið hafi orðið vegna utanaðkomandi atburðar, í þessu tilfelli frosts sem olli sprunginni lögn og vatnstjóni. M hafi hvorki sýnt af sér vanrækslu né athafnaleysi, heldur þvert á móti fylgt tilmælum veitufyrirtækis og staðið vel að viðhaldi fasteignarinnar. Tjónið hafi komið nokkrum dögum eftir skoðun hitaveitunnar og það ætti að sýna að þetta hafi verið ófyrirséð atvik sem á rætur að rekja til frosts og breytinga í kerfinu sem M hafði ekki stjórnað.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til þess að undanþáguákvæði í 28. gr. almennra skilmála félagsins kveði á um það með skýrum hætti að V bæti ekki tjón sem verður vegna eldgoss (o.fl. náttúruhamfara). Þá komi skýrt fram í skýrslu sérfræðings sem M kallaði til að heimili sínu í kjölfar tjónsins að heitavatnslögn í inntaksrými hafi frostsprungið þegar heita vatnið fór af vegna eldgoss. Að mati V séu skýr og bein orsakatengsl milli eldgossins og tjónsins sem er hér til umfjöllunar enda hefðu lagnirnar ekki frostsprungið ef eldgosið hefði ekki rofið heitavatnslögnina. Hvað tjón á innbúi varðar þá hafi V ekki borist formleg tilkynning eða krafa í innbústryggingu M en V líti þó svo á að bótaréttur sé ekki fyrir hendi úr innbústryggingu með sömu rökum.

Í viðbótarathugasemdum M er tekið fram að viðgerðir vegna lekavandamála hafi hafist fyrr en eigendur minnti við fyrri frásagnir. Þær hafi farið fram 20. desember 2023. Þá hafi leki komið fram í svefnherbergi sem leitt hafi í báðar áttir. Þá hafi verið skipt um lagnir milli bílskúrs og húss.

Í ljósi þeirra upplýsinga sem fram komu í viðbótarathugasemdum M, taldi nefndin rétt að fá tímalínu og útskýringar á viðgerðum sem fóru fram 20. desember 2023. Bárust viðbótarupplýsingar frá M hinn 11. september 2025. Þar segir: „

„Í desember 2023 var kallað eftir þjónustu Neslagna vegna þess að hiti féll í húsinu. Í ljós kom að lagnir höfðu fallið saman og því var lögð ný lögn frá bílgeymslu að húsi, auk þess sem þrýstijafnari var endurnýjaður. Grunur vaknaði um leka í gólfögn (kaldavatnslögn), en það var ekki lagfært á þeim tíma.

Í febrúar/mars 2024 var „Benni pípari“ kallaður til vegna kaldavatnslagnar. Við skoðun hans kom aðeins í ljós lítill leki sem ekki gat valdið þeim miklu skemmdum sem síðar uppgötvaðust.

Í mars 2024 uppgötvaðist gat á ofni í bílgeymslu. Þar safnaðist mikill raki og hitamóða sem olli tjóni á húsgögnum, klæðningum, einangrun, tækjabúnaði og gólfefnum.

Tjónið varð þó nokkru eftir að starfsmenn hitaveitunnar höfðu lokið athugun ástand húsa vegna lokunnar hitaveitu tímabundið í Vogum.“

Í viðbótarathugasemdum V áréttar félagið fyrri afstöðu sína og bendir á ósamræmi milli þess sem fram komi í viðbótarathugasemdum M og skýrslu pípara frá 18. apríl 2024. Í skýrslu píparans komi fram að

heitavatnslögn í inntaksrými hafi frostsprungið og að starfsmaður hans hafi skipt um lögnina þann 5. mars 2025. Í viðbótarathugasemdum M sé því haldið fram að um hafi verið að ræða kaldavatnslögn sem hafi verið með lítinn leka sem gæti ekki hafa valdið umræddum skemmdum. Það sé M að skýra nánar hvort um misskilning eða mistök sé að ræða.

Álit.

Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að tjónsatviki sem leiddi til skemmda á fasteign M sé lýst á mismunandi hátt í gögnum málsins. Engin formleg tjónstilkynning til V liggur fyrir í málinu og því liggur ekki fyrir hvaða tjónsatvik M tilkynnti upphaflega, líklega í gegnum símtal, til V hinn 7. mars 2024. Byggði V höfnun sína um bótaskyldu á fyrirbyggjandi greinargerð pípulagningarmanns, dags. 18. apríl 2024 þar sem fram kemur að heitavatnslögn í inntaksrými hafi frostsprungið þegar heitt vatn fór af húsinu við síðasta eldgos á Reykjanesi og einnig hafi miðstöðvarofn í bílskúr gefið sig. Þegar heitt vatn hafi aftur komið á húsið hafi vatn lekið úr inntaksrými og mikill raki og gufa myndast sem skemmt hafi hitaveitugrind, gólfefni o.fl. Í greinargerðinni kemur jafnframt fram að skipt hafi verið um ónýta lögn í inntaksrýminu þann 5. mars 2024. Í viðbótarathugasemdum M eru settar fram aðrar skýringar á uppruna tjónsins. Þar kemur fram að viðgerðir hafi farið fram fyrir, í desember 2023, þegar lagnir milli húss og bílskúrs hafi verið endurnýjaðar, og að síðar, í febrúar og mars 2024, hafi pípari sá sem skrifaði fyrrgreinda greinargerð, eingöngu verið kallaður til vegna kaldavatnslagnar. Leki sá hafi verið það lítill að hann hafi ekki getað valdið þeim miklu skemmdum sem síðar uppgötvuðust. Í ljósi framangreindra gagna telur nefndin að lýsingum á tjónsatviki og orsökum þess beri verulega á milli í gögnum málsins. Annars vegar er í greinargerð pípara talað um frostsprungna heitavatnslögn en svo í upplýsingum frá M kemur fram að umræddur pípari hafi gert við kaldavatnslögn sem ekki hafi valdið skemmdum. Samkvæmt 1. kafla skilmála fasteignatryggingarinnar bætir tryggingin m.a. skemmdir á vátryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða fräreennslislögnum hennar. Samkvæmt 3. kafla bætir tryggingin tjón á vatnsleiðslukerfi innanhúss vegna frostsprungna sem verða við það að hitakerfi hússins bilar skyndilega. Samkvæmt almennum reglum vátryggingaréttar hvílir sönnunarbyrðin um að vátryggingaratburður hafi átt sér stað og að orsakatengsl séu milli hans og þess tjóns sem krafist er bóta fyrir á vátryggingataka og verður að mati nefndarinnar að líta svo á að sú sönnun hafi ekki tekist. Með vísan til þessa telur nefndin að M hafi ekki sýnt fram á með fullnægjandi hætti að tjón hafi orðið á fasteign hans sem fellur undir þá bótaþætti sem tilgreindir eru í skilmálum fasteignatryggingarinnar. Í ljósi framangreinds kemur ekki til nánari skoðunar hvort takmarkanir á gildissviði tryggingarinnar sem finna má í 28. gr. almennra skilmála V, eigi hér við.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 14. október 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir