

Mál nr. 167/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 16. maí 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 14. júlí 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 15. júlí 2025.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 4. ágúst 2025.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að M hafi, hinn 28. október 2024, komið að eldhúsi sínu þar sem vatn draup úr lofti. Lekinn hafi komið úr rafmagnsdós sem var í lofti eldhússins en hún var ekki tengd við neitt ljós. Á þessum tíma hafi íbúi á efri hæð verið búinn að selja eignina og stóð hún tóm þar sem nýir eigendur höfðu ekki enn flutt inn. Hringdi M í nýja eigandann sem kom skömmu síðar og hleypti honum inn. Í ljós kom leki frá vatnskranu í eldhúsi sem áður hafði verið tengdur við uppþvottavél. Eldhúsið var allt flísalagt nema undir eldhúsinnréttingunni og hafði vatnið fyllt allt það svæði sem ekki var flísalagt. Skrúfaði M fyrir kranann og stoppaði lekinn þá um leið. Hafði íbúðin staðið tóm í um sex daga, eða allt frá því hún seldist og ljóst að kraninn hafði staðið óþéttur í tæpa viku. Tryggingafélag M greiddi kostnað vegna tjónsins hjá M að frádreginni sjálfsábyrgð að fjárhæð kr. 80.000. Hefur M gert kröfu um bætur sem nema þeirri fjárhæð úr ábyrgðartryggingu X, fyrri eiganda íbúðar efri hæðar hússins. Af hálfu V hefur bótaskyldu verið hafnað á þeim grundvelli að ábyrgðartrygging X hafi runnið út 24. október 2024. Íbúðin hafði verið afhent 21. október og hafi nýr eigandi þá þegar tilkynnt um leka frá krana sem X hafi látið skipta um daginn eftir, eða 22. október. Telur M ljóst að lekið hafi strax aftur eftir að skipt hafi verið um krana. Ekkert hafi verið að krananum, heldur hafi ekki verið nógu vel skrúfað fyrir hann. Hann sé enn í notkun hjá nýjum eigendum. Einungis hafi dropað úr honum en í ljósi þess að dropað hafði í sex daga hafi vatnið náð að fylla svæði undir innréttingunni og valdið í kjölfarið tjóni á fasteign M. Leggur M fram vitnisframburði máli sínu til stuðnings frá nýjum eiganda íbúðarinnar og sambýlismanni sem bæði hafi komið að tjóninu á sama tíma og M.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að V hafi fengið þær upplýsingar frá X að hún hafi afhent lykla að íbúðinni þann 21. október 2024. Uppþvottavélin hafi verið tekin úr sambandi sama dag en það hafi ekki gleymst að skrúfa fyrir kranann. Nýr eigandi hafi hringt í X og látið hana vita að það dropaði úr krananum yfir nótt og hafi X fengið aðila til að laga kranann daginn eftir afhendingu, eða þann 22. október 2024. Lekinn sem olli tjóni M átti sér hins vegar stað þann 28. október 2024. Af gögnum málsins verði ekki ráðið hvort umræddur krani hafi bilað eða verið skilinn eftir opinn. Því séu ekki forsendur til að fella þá hlutlægu ábyrgð á X sem felst í 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús en skilyrði fyrir beitingu þess ákvæðis er að um bilun sé að ræða. Við mat á því hvort tjónið verði rakið til saknæmrar háttsemi af hálfu X verði að líta til þess að nýr eigandi hafi látið hana vita að það dropaði úr krananum en X hafi brugðist við með því að senda aðila á staðinn strax daginn eftir til að stöðva lekann. Ekki hafi verið sýnt fram á að tjón hafi hlotist af í það sinn. Þá vísar V til þess að vitnaframburðir séu frá nýjum eiganda efri hæðar og sambýlismanni sem bæði hafi hagsmuna að gæta í málinu, þ.e. ef lekinn skyldi hafa átt sér stað eftir að eignin var afhent.

Í viðbótarathugasemdum sínum áréttar M að X aftengdi uppþvottavél í eldhúsi sínu án þess að ganga tryggilega frá vatnslokun, sem leiddi síðar til leka. Þrátt fyrir að viðgerð hafi verið framkvæmd daginn eftir hafi orðið tjón á eign M sex dögum síðar, eða þann 28. október 2024. Það bendi annaðhvort til ófullnægjandi viðgerðar eða gáleysis við meðferð á krananum. Minnir M á að tjónsins varð vart 28. október en lekinn hafi ekki endilega hafist þá. Þá mótmælir M því sem óstaðfestu að einhver annar hafi gert við kranann eða að kaupandi íbúðarinnar hafi gert athugasemdir við lekavandamál.

Í viðbótarathugasemdum V er vísað til fyrirliggjandi skoðunarskýrslu þar sem fram komi að tjónið hafi átt sér stað 28. október 2024 og að orsök tjónsins sé leki frá krana uppþvottavélar á efri hæð. M hafi ekki sýnt sannanlega fram á að tjónið megi rekja til atvika sem áttu sér stað fyrir það tímamark. Ítrekar V að X afhenti nýjum eiganda húseignina, og þar með áhættuna af henni, þann 21. október 2024, og að tryggingin hafi verið felld úr gildi 24. október 2024. M hafi frá upphafi haldið því fram að tjónið megi rekja til þess að ekki hafi verið skrúfað nógu vel fyrir, en ekki að um bilun hafi verið að ræða. Því sé ekki grundvöllur fyrir þeirri hlutlægu skaðabótaábyrgð sem felist í 3. tölul. 1. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús. Ábyrgð vegna mistaka við meðferð og viðhald verði aðeins reist á sakargrundvelli, en þá þurfi að sýna sannanlega fram á m.a. að mistök hafi verið gerð, hver gerði þau og hvenær, sem M hefur ekki sýnt fram á.

Álit.

Óumdeilt er að vatnstjón varð á íbúð M hinn 28. október 2024 og að það megi rekja til leka frá krana uppþvottavélar á efri hæð hússins. Fyrir nefndinni gerir M kröfu um bætur úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X, fyrrum eiganda efri hæðarinnar, vegna eigin áhættu sem hann þurfti að greiða tryggingafélagi sínu vegna tjónsins. Óumdeilt er einnig að X flutti út úr íbúð sinni hinn 21. október og að fasteignatrygging hafi verið felld úr gildi hjá V hinn 24. október 2024.

Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af:

1. Vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum.
2. Mistökum við meðferð hennar og viðhald.
3. Bilun á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt.

Af hálfu V er því hafnað sem ósönnuðu að X hafi gert mistök við meðferð séreignar og viðhald hennar, þ.e. að hún hafi ekki skrúfað nægilega fyrir kranann og að það sé orsök tjónsins. Þá hafnar V því einnig að bilun hafi átt sér stað. Að mati nefndarinnar liggur ekki fyrir skýr sönnun um það hvort tjónið stafaði af mistökum X við að ganga ekki tryggilega frá krananum eða af bilun á honum í kjölfar þess að uppþvottavél var aftengd. Hvort sem um mistök eða bilun var að ræða fellur tjónið undir ábyrgðarreglu 1. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús. Þótt tjónið hafi komið í ljós 28. október verður að leggja til grundvallar að orsökina hafi verið til staðar áður og að minnsta kosti innan þess 14 daga tímamarks sem 1. mgr. 40. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 mælir fyrir um. Í athugasemdum við 40. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum 30/2004 segir að ekki sé tekið afdráttarlaust afstöðu til þess hvenær eigendaskipti teljist hafa átt sér stað, þar sem hæpið sé að setja slíkar reglur í lögum um vátryggingasamninga. Við mat á því ber að líta til fasteignakaupalaga nr. 40/2002, þar sem kveðið er á um að áhættan af fasteign færist yfir á kaupanda við afhendingu, sbr. 12. gr. þeirra laga. Þar sem afhending fór fram 21. október 2024 verður að miða við það tímamark.

Með hliðsjón af framangreindu er það niðurstaða nefndarinnar að M eigi á grundvelli 1. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús, rétt á bótum að fjárhæð kr. 80.000 úr ábyrgðartryggingu X hjá V vegna tjónsins.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum sem nema kr. 80.000 úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V.

Reykjavík, 27. ágúst 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir