

Mál nr. 280/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið váttryggingar. Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot móttakið 9. ágúst 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 3. september 2025 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Samkvæmt fyrirbyggjandi tjónstilkynningu M til V dags. 20. nóvember 2024, varð þann dag vart við leka frá vatnslögnum, veggurinn í kringum blöndunartæki var bólgin, flísar sprungnar og eins og blöndunartæki væru „að fara út.“ Eru fyrirbyggjandi ljósmyndir af blöndunartækjum við baðkar sem samræmast framangreindri lýsingu. Að mati skoðunaraðila sem V sendi á vettvang var ekki um lagnaleka að ræða heldur „ófullnægjandi frágangur í votrými“, sbr. tölvupóst þess aðila til V dags. 30. nóvember 2024. Af síðari samskiptum aðila, sbr. tölvupóstsamskipti þeirra í apríl 2025, má þó ráða að fallið hafi verið frá þeirri afstöðu og fallist á bótaskyldu. Fyrirbyggjandi er þá skoðunarskýrsla V dags. 11. apríl 2025 þar sem fram kemur að um bótaskyld tjón sé að ræða en í ljós hafi komið leki á lögna sem sé orðin tærð og slitin vegna frágangsleka. Framboðnar bætur til M tóku mið af þeim kostnaði sem hefði fallið til hefði V sent pípura til lekaleitar og hann hefði brotið inn að lögnunum og svo vegna frágangs á uppbrotinu.

Í málskoti kemur fram að þessi aðili hafi gert ráð fyrir því að aðeins þyrfti að opna hluta af einum vegg. Áætlaður kostnaður V vegna lekaleitar og frágangs hafi hljóðað upp á 285.116 kr. og hafi M verið boðnar bætur til samræmis við það. Þegar veggurinn var opnaður og lögnin skoðuð hafi hins vegar komið í ljós að þurft hafi að opna og brjóta upp flísar á tveimur veggjum. Sambærilegar flísar séu ekki fáanlegar og þurfi því að skipta þeim út á stærri fleti en V hafi áætlað. Nemi áætlaður kostnaður vegna þeirra framkvæmda, þ.e. vinna og efniskostnaður, 711.126 kr. Er þá miðað við að vinna flísalagningarmanns, samkvæmt tilboði þar að lútandi kosti 500.000 kr., flísarnar sjálfar kosti 54.750 kr. og þegar hafi verið múrað í kringum blöndunartæki en það hafi kostað 156.375 kr. Krefst M því bóta vegna þess sem eftir standur, þ.e. 426.010 kr.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að M hafi lagt fram greiðslukvittun sem hún segi að sé vegna múrverks í kringum blöndunartækin en enginn reikningur frá viðkomandi múrara sé þó meðal málsgagna. Þá liggi tilboð frá flísalagningarmanni ekki fyrir. M hafi þá ekki lagt fram neinar matsgerðir eða önnur gögn sem hnekki tjónamati félagsins. V hafi því hafnað frekari greiðsluskyldu og vísað til þess að um sé að ræða viðbótarrask sem tengist endurnýjun lagna en váttryggingin nái ekki til slíkra framkvæmda. Telji V því að tjón M hafi verið bætt að fullu til samræmis við viðeigandi váttryggingarskilmála. Sönnunarbyrði þess að raskið sem tengist því að opna aðliggjandi vegg falli undir skilmála váttryggingarinnar og að tjón hennar sé umfangsmeira en matsgerð V geri ráð fyrir, hvíli á M. Sú sönnun hafi ekki tekist og verði M að bera hallann af því. Þá telur V að af fyrirbyggjandi gögnum sé augljóst að um sé að ræða tjón sem rakið verði til langvarandi leka af völdum ófullnægjandi frágangs og/eða tæringar en slíkt tjón sé undanskilið gildissviði váttryggingarinnar.

Álit.

Samkvæmt almennum sönnunarreglum í váttryggingarétti hvílir það á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks. Í skilmálum viðkomandi váttryggingar kemur fram hvaða tjónsorsakir falla undir gildissvið hennar, þ.e. hvers kyns tjón leiðir til bótaskyldu. Kemur þar fram að tryggingin bæti skemmdir á hinni tryggðu húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar. Virðist V í sjálfu sér hafa fallist á að tjón M megji rekja til slíks atviks. Þá segir í skilmálum að bætur greiðist fyrir kostnað við uppbrót og rask sem óhjákvæmilegt er til að komast fyrir leka og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða þannig að húseignin verði ekki í lakara ástandi en fyrir tjónið.

Þennan kostnað hefur V metið að nemi 285.116 kr., en M byggir á því að hann nemi 711.126 kr. Hvíllir það á M að sýna fram á að tjón hennar hafi ekki verið að fullu bætt til samræmis við skilmála vátryggingarinnar með greiðslu fyrrnefndu fjárhæðarinnar.

Þó fallast megi á það með M að það að hafa tvær mismunandi og ólíkar flísategundir á sama vegg fyrir ofan baðkar kunni að leiða til lakara ástands fasteignar hennar en fyrir tjónið verður þó að telja að nokkuð skorti á gögn til að sýna fram á framangreint. Þannig liggur ekki fyrir neitt mat eða álitsgerð fagaðila varðandi það hversu mikið uppbrót var óhjákvæmilegt til að komast fyrir lekann, eða það að nauðsynlegt hafi verið að brjóta upp tvo veggi. Eins og fram er komið liggur þá hvorki fyrir skriflegt tilboð flísalagningarmanns varðandi það að kostnaður við flísalögn nemi 500.000 kr., né reikningur eða vinnuskýrsla þess múrara sem gögn málsins bera með sér að M hafi greitt 156.375 kr. Utan framlagðs myndbands og ljósmynda liggja því afar takmörkuð gögn fyrir um tjónið, orsakir þess og nauðsynlegar aðgerðir vegna þess.

Samkvæmt framangreindu hefur M því ekki tekist að sýna fram á að bótaskyld tjón hennar vegna óhjákvæmilegs uppbrots og rasks og frágang þess sé umfangsmeira en nemur þeim bótum sem V hefur þegar fallist á að greiða. Af því verður hún að bera hallann og er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, óhjákvæmilegt að hafna kröfu hennar.

Niðurstaða.

M á ekki frekari rétt til bóta úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 17. febrúar 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir