

Mál nr. 473/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 15. desember 2025 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 22. desember 2025 ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að hinn 28. ágúst 2025 hafi fundist rakaskemmdir í vegg sem skilji að þvottahús og baðherbergi í húseign M. Haft hafi verið samband við V sem hafi sent skoðunaraðilann X á vettvang. X hafi skilað skoðunarskýrslu en þar komi fram að „eina sem er að lögnin er óeinangruð þar af leiðandi grætur hún en það eru brotnar flísar á gólfinu í sturtunni og fúgan er ekki til staðar“. Hinn 9. september 2025 hafi V hafnað bótaskyldu úr fasteignatryggingu M og það því staðið upp á M að hefja lagfæringar. Þegar þær hófust, um 20. október 2025, hafi komið í ljós að tjónið var mun meira en sýndist í fyrstu og hafi veggur utan um innbyggt klósett baðherbergismegin verið myglaður. Hafi M því gripið til nauðsynlegra aðgerða til að uppræta myglu.

M telur að skoðunarskýrsla X sem V byggði afstöðu sína á sé ófullkomin og takmarkist við þau ummerki sem voru sýnileg á skoðunardegi. Þeir sérfróðu aðilar sem M hafi leitað til telji þá útilokað að grátur frá lögn eða brotin flís í sturtugólfi hafi orsakað tjónið. Þá sé það ekki rétt sem fram komi í skýrslu X um að fasteignin sé íbúðarhæf enda hafi sérfræðiaðilar ráðlagt allsherjar mygluhreinsun. M telji sig hafa sýnt fram á það með fullnægjandi hætti að niðurstöður skýrslunnar séu rangar og önnur tjónsorsök líklegri. Sé óvissa um tjónsorsök telur M rétt að báðir aðilar beri hallann af þeirri óvissu, og að tjóninu verði því skipt milli M og V.

Meðfylgjandi málskoti er afrit tölvupóstsamskipta M og V en þar kemur m.a. fram, í tölvupósti M til V dags. 17. nóvember 2025, að hann telji að festing á „nippil-union“ í sturtuhálsi hafi lekið um einhvern tíma og vatn þannig borist bak við flísar á veggnum. Í bréfi sínu til V dags. 31. október 2025 veltir M einnig upp ýmsum öðrum mögulegum tjónsorsökum.

Í bréfi V til nefndarinnar er lýst þeirri afstöðu að ekki sé sýnt fram á að lekið hafi úr vatnsleiðslum hússins, en fasteignatrygging bæti samkvæmt skilmálum sínum tjón af völdum „vökva sem á upptök sín innan veggja hússins, og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum þess.“ Af skoðunarskýrslu X verði ekki talið að um slíkan leka hafi verið að ræða og þær tilgátur um hugsanlegar tjónsorsakir sem M hafi sett fram í samskiptum sínum við V séu aðeins tilgátur. Það hvíli á M að sýna fram á að um sé að ræða tjón sem falli undir gildissvið vátryggingarinnar og leiki vafi á tjónsorsök verði M að bera hallann af því. Hvað varði myglutjón á fasteigninni er vísað til þess að samkvæmt skilmálum fasteignatryggingarinnar bæti hún ekki tjón vegna langverandi raka eða vatnsleka, myglu eða sveppagróðurs. Telur V af öllu framangreindu að M eigi ekki rétt til bóta úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Álit.

Samkvæmt almennum sönnunarreglum í vátryggingarétti hvílir það á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og það að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks. Í skilmálum viðkomandi vátryggingar 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 af völdum vökva sem á upptök sín innan veggja hússins, og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum þess. Það hvílir því á M að sýna fram á að tjón hans verði rakið til þess háttar leka. Í umræddum skilmálum kemur jafnframt fram að vátryggingin bæti ekki tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka og myglu eða sveppagróðurs.

M gerir í málskoti athugasemdir við skoðunarskýrslu X. Niðurstaða hennar er sú að umrætt vatnstjón megi rekja til „gráts“ frá óeinangraðri vatnslögn, brotinnar flísar á sturtugólfi og skorts á fúgu milli flísa á sturtugólfi. Framangreindar orsakir falla ekki undir það að vera „ófyrirsjáanlegur, skyndilegur og óvæntur leki úr vatnsleiðslum hússins.“

M styður gagnrýni sína m.a. með því að fagaðilar sem hann leitaði til og komu að viðgerðum hafi talið ómögulegt að framangreind atriði gætu hafa orsakað tjónið. Þær staðhæfingar, eða tilgátur þær sem hann setur fram í bréfi sínu til V dags. 31. október 2025, eru þó ekki studdar frekari gögnum, s.s. skoðunarskýrslum eða matsgerðum slíkra aðila. Þrátt fyrir að skoðunarskýrsla X hefði að ósekju mátt vera ítarlegri er hún því eina sérfræðimatið sem liggur fyrir nefndinni og hefur M ekki tekist að hnekkja henni.

Samkvæmt framangreindu hefur M því ekki tekist að sýna fram á að tjón hans verði rakið til tjónsatvika sem falla undir gildissvið umræddrar váttryggingar. Af því verður hann að bera hallann og er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr fasteignatryggingar sinni hjá V.

Reykjavík, 20. janúar 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir