

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI

Mál nr. 149/2026**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Umfang tjóns. Sönnun.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 30. mars 2026, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 17. apríl 2026, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 18. apríl 2026, ásamt fylgiskjali.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 22. apríl 2026.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að 11. desember 2025 barst V tilkynning frá M þess efnis að lekið hefði frá ofni inni í svefnherbergi í fasteign hans. Gólfíð stæði á grind sem sé einangruð og að vatn hafi farið þar niður. Þá kom fram að gólfíð væri farið að verpast og mikið brak væri í því öllu. Í kjölfarið fékk V tiltekin húsasmið í það að meta tjónið. Skilaði hann af sér skýrslu í kjölfar skoðunarinnar, þar sem kom fram að hann teldi umfang tjónsins heldur óljóst eftir fyrstu skoðun og að M hafi nefnt að lykt væri farin að angra sig. Þá hafi verið ákveðið að opna gólf í herberginu þar sem lekinn varð. V bauð svo bætur í samræmi við tjónamat sem byggði á skýrslu húsasmiðsins. M felldi sig ekki við það tjónamat þar sem hann taldi það ekki endurspeglar raunverulegt tjón. V greiddi M bætur skv. tjónamatinu í lok febrúar 2026. Ágreiningur aðila varðar eingöngu umfang tjónsins, en ekki er deilt um bótaskyldu úr fasteignatryggingu þeirri sem M er með hjá V.

Í málskoti bendir M á að V afmarki tjónið við um 13 m², en M telur tjónið, með vísan í fyrirbyggjandi sérfræðimat, ná yfir 86 m² sem sé ein samfelld byggingareining. V telji hins vegar tjónið vera staðbundið við barnaherbergi. Telur M að niðurstaða V byggji á takmörkuðum mælingum og taki ekki mið af því að um samfelld gólfkerfi sé að ræða þar sem raki geti dreifst milli rýma. Ekki liggi fyrir heildstæð greining á gólfkerfinu og því sé ekki unnt að útiloka rakadreifingu. Bendir M á að gólfkerfið sé ein byggingareining og að því geti raki borist innan þess án þess að yfirborðseinkenni sjáist alls staðar. Gliðnun og marr í parketi benda til rakaálags og styðji að tjónið sé víðtækara en lagt sé til grundvallar í tjónamati sem V byggji á. Telur M, með vísan í fyrirbyggjandi sérfræðimat að umfang tjónsins sé umtalsvert meira en sem nemur þeim kr. 580.000 sem mat V hafi miðað við. Ítrekar M það álit sitt í málskoti að málið snúist ekki um afmörkun rýma heldur um raunverulegt umfang rakaskemmda í samfelldri byggingareiningu. Þannig sé gólfíð ein samfelld byggingareining, þ.e. parket, timburgrind, einangrun, steypt plata. Rakaskemmdir fylgi því burðargrind og holrýmum en ekki herbergjaskipan. Það að afmarka tjónið við rúmlega 13 m² herbergi það sem lekinn varð, endurspeglar því ekki raunverulegt umfang rakaskemmdanna. M byggir málátilbúnað sinn að verulegu leyti á framlögðu sérfræðiáliti tiltekins matsmanns fasteigna, dags. 28. febrúar 2026. Þar kemst matsmaðurinn m.a. að þeirri niðurstöðu að umfang tjónsins miðist við 86 m² en ekki 13,5 m² eins og V vilji leggja til grundvallar.

Í athugasemdum V er farið fram á að nefndin staðfesti að M eigi ekki rétt á frekari bótum vegna tjónsins en V hefur boðið og greitt út. Tekur V fram að í framangreindri skýrslu húsasmiðsins sé talið að tjónið einskorðist við 13,5 m² barnaherbergi. Í skýrslunni komi jafnframt fram að í því herbergi séu tveir gluggar, annar við tjónsstað þar sem raki mælist tæp 21% og hinn þar sem raki mælist tæp 9%. Við þann glugga sé einnig að sjá verulegar skemmdir á parketi og líti út fyrir að þar sé um gamlar lekaskemmdir að ræða, mögulega með eldri glugga. Í hjónaherbergi og fataherbergi þar inn af hafi áður verið átt við gólfíð og líti það út skv. skýrslunni að lagfært hafi verið um 40 cm frá útvegg endilangt. Samkvæmt frásögn eiganda sé ekki fullnaðar frágangur að utan. Þá er bent á að á mynd sem tekin var af eigninni að utan megi t.d. sjá sprungu undir glugga í hjónaherbergi. Þá sé parket víða farið að slíta sig í sundur og hafi matsmaður á vegum V talið langsótt að tengja það umræddum leka. Parketið sé vissulega bólgið neðan við tjónsstað og þar mælist afgerandi raki miðað við aðrar rakamælingar sem matsmaður tók víðsvegar um eignina. V er líka ósammála því mati M að gliðnun og marr í parketi bendi til rakaálags nokkuð sem aftur bendi til þess að tjónið sé víðtækara en V hafi lagt til grundvallar. Í þessu

sambandi bendir V á að timbur þenjst út við bleytu en gliðni ekki. Þá byggir M málatilbúnað sinn að verulegu leyti á fyrirliggjandi skýrslu tiltekins matsmanns fasteigna, sem hann hafi aflað einhliða. Að mati V hafi skýrslan því ekkert sönnunargildi í málinu. Tekur V jafnframt fram að skýrslan renni ekki stoðum undir fullyrðingar M um meint umfang tjónsins. Til að mynda segi í 3. kafla hennar að rakamælingar hafi verið framkvæmdar í steyptri gólfplötu undir stafaparketi, en hvergi sé tekið fram hvar þessar mælingar hafi verið gerðar. Í þessu sambandi telur V mikilvægt að benda aftur á að ummerki séu um eldri ótengd rakavandamál eða vatnstjón sem séu óskyld því tjóni sem hér sé fjallað um. Í 4. kafla skýrslunnar sé fjallað um afmörkun tjónssvæðis. Þó svo að byggingartæknileg greining, sem sé raunar hvergi nánar útlistuð í skýrslunni, leiði til þess að allt gólf eignarinnar sé samfelld byggingareining þá hafi tjónið einungis orðið í afmörkuðu rými. Þegar vatnstjón verði í einu rými þýði það ekki að raki komi til með að dreifa sér um allt gólf eignarinnar og valda þar frekara tjóni, enda hafi að mati V ekki verið sýnt fram á að svo sé. Í 2. mgr. 31. gr. skilmála fasteignatryggingarinnar komi fram að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður, sem í þessu tilfelli sé rúmlega 13 m² barnaherbergi. Nefndin hafi áður staðfest beitingu þessa ákvæðis og megi þar sem dæmi nefna úrskurð í máli nr. 190/2024. V telur því vera ljóst að rakaskemmdir vegna ofnalekans séu staðbundnar við barnaherbergið og að þau gögn sem liggja fyrir staðfesti ekki orsakatengsl við önnur svæði. Þessu til viðbótar bendir V á að þar sem í skýrslu þeirri sem M lagði fram sé á því byggt að hún taki eingöngu til tjóns sem rekja má til leka frá miðstöðvarofni og nái ekki til mats á m.a. myglu, þá sé tjón vegna myglu eða sveppagróðurs sérstaklega undanskilið úr tryggingunni, sbr. c. lið 2. gr. skilmála hennar. Þá segi í 1. kafla skýrslunnar að ekki sé útilokað að smádreypi hafi átt sér stað um nokkurt skeið. Telur V líklegt að þessu sé haldið fram til þess að renna stoðum undir að meintur raki undir öllu gólfi fasteignarinnar geti verið rakinn til vatnsleka úr miðstöðvarofninum. Vegna þessa bendir V á að tjón sem rakið verður til langvarandi leka er sérstaklega undanskilinn skv. c-lið 2. gr. skilmála tryggingarinnar. V telur að framangreind rök eigi að leiða til þess að nefndin staðfesti að M eigi ekki rétt á frekari bótum úr tryggingunni.

Í viðbótarathugasemddum M, sem í raun samanstendur af viðbótargreinargerð frá þeim matsmanni fasteigna sem áður hefur verið vísað til, eru m.a. færð rök gegn þeim málatilbúnaði V sem að framan greinir. Í niðurstöðu matsmannsins kemur m.a. fram að hann telur að heildstætt mat á gögnum málsins bendi til eftirfarandi: Að tjón sé verulega viðtækara en sú afmörkun sem V leggi til grundvallar. Að mælingar staðfesti rakadreifingu í samfelldu gólfkerfi. Að mat V byggir á ófullnægjandi rannsókn og takmörkuðum forsendum. Telur matsmaðurinn því forsendur til þess að meta tjónið út frá umfangi rakaskemmda á samfelldum 86 m² gólfefni í stað þess að miða einungis við að tjónið taki til eins herbergis.

Í viðbótarathugasemddum V er ítrekuð sú skoðun að rétt afmörkun tjónsins sé 13,5 m² barnaherbergi en ekki 86 m² eins og M vilji miða við. Ítrekar V sín fyrri rök gegn málatilbúnaði M og mótmælir því sérstaklega að mat V byggir á einföldum tölvupósti verktaka og takmörkuðum mælingum við tjónsstað. Þá bendir V á að óumdeilt sé að umrætt tjón sé tilkomið vegna leka frá miðstöðvarofni. Hins vegar telji V ósannað það tjón hafi leitt til þess að skipta þurfi um 86 m² af gólfefnum enda sé lekinn staðbundinn við 13,5 m² barnaherbergi. Framangreindum rökum sínum til frekari stuðnings tekur V fram að það liggja fyrir að fyrir hendi hafi verið ýmsar eldri skemmdir og vísbendingar um eldri tjón, sem verði ekki rakið til þessa leka frá miðstöðvarofninum.

Álit.

Ekki er ágreiningur um að M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu vegna tjóns af völdum leka frá ofni í barnaherbergi. Ágreiningur er hins vegar varðandi umfang tjónsins. Á meðan M krefst þess að miðað sé við að tjónið taki til 86 m² þar sem um sé að ræða samfellt gólfkerfi, telur V að umfang tjónsins sé einungis bundið við 13,5 m² barnaherbegi þar sem vatnstjónið varð. Samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga á vátryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í vátryggingarsamningi. Er því almennt gert ráð fyrir því, þegar um bótaskyld tjón á fasteign er að ræða, að eignin sé ekki í verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Þá vísar V til þess að sérstaklega komi fram í skilmálum vátryggingarinnar að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður. Liggur því fyrir nefndinni að meta hvort tjónið sé bundið við barnaherbergið eða hvort M hafi tekist að sýna fram á að tjónið sé ekki eingöngu bundið við það rými. Máli sínu til stuðnings hefur M m.a. lagt fram sérfræðiálit tiltekins matsmanns fasteigna. Þó svo að M

hafi vissulega aflað álitsins einhliða, þ.e. án samráðs við V, telur nefndin það eitt og sér ekki eiga að leiða til að hún geti ekki haft sönnunargildi í málinu. Bendir nefndin í því sambandi m.a. á að ekki virðist hafa verið haft samráð við M áður en V fékk tiltekinn húsasmið til að meta umfang tjónsins í upphafi. Í fyrrnefndri sérfræðiskýrslu er m.a. tekið fram að matið taki eingöngu til þess tjóns sem rekja má til lekans frá miðstöðvarofninum. Komst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu að sú ákvörðun V að afmarka tjónið við 13,5 m² barnaherbergi taki ekki tillit til samfelldrar uppbyggingar gólfakerfisins, rakadreifingu meðfram burðargrind, aðgengiskrafna vegna milliveggja né framkvæmdartæknilegra takmakana við hlutaviðgerð. Telur matsmaðurinn því rétt að miða við að umfang tjónsins miðist við 86 m² gólfflöt. Nefndin hefur komist að þeirri niðurstöðu, með vísan í framangreinda sérfræðiskýrslu, að M hafi tekist að sýna fram á að umfang tjónsins af völdum lekans frá ofninum í barnaherberginu sé viðtækara en V hefur viljað miða við og greiddar bætur tóku mið af. Þessi niðurstaða þýðir þó ekki að nefndin telji að M eigi rétt á að fá greiddar bætur sem nemi kostnaði við að skipta um gólfefni á öllum 86 m² sem um ræðir. Ástæða þessa er sú að nefndin telur liggja fyrir í málinu að fyrir hendi hafi verið ýmsar eldri skemmdir og vísbendingar um eldri tjón, sem ekki verði rakið til hins umþrætta leka. Í raun er nefndin með framangreindri niðurstöðu því eingöngu að segja að M hafi tekist að sanna að umfang tjónsins sé meira en V hefur viljað miða við og eigi því rétt á frekari bótum en greiddar hafa verið, en ekki að það liggi fyrir fullnægjandi sönnunum um heildarumfang tjónsins af völdum lekans frá ofninum.

Niðurstaða.

M á rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu hjá V til samræmis við það tjón sem unnt er að sanna.

Reykjavík, 9. júní 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir