

Mál nr. 7/2016**M og
váttryggingafélagið V v/ ábyrgðartryggingar fasteignatryggingar X.****Tjón á húseign vegna vatns 8. desember 2015.****Gögn.**

1. Málskot, móttakið 12.1.2016, ásamt fylgigögnum.
2. Bréf V, dags. 10.2.2016, ásamt dagbókarfærslu lögreglu frá 8. desember 2015.
3. Bréf M, dags. 11.2. 2016.

Málsatvik.

Í dagbókarfærslu lögreglunar á Akureyri kemur fram að lögreglumenn fóru að fasteigninni Z þar í bæ rétt fyrir kl. 7 að morgni 8. desember 2015 þar sem tilkynnt hafði verið um vatnsleka í húsinu. Þar hittu lögreglumenn fyrir leigutaka í íbúð nr. 403 en eigandi íbúðar nr. 402 (X) var fjarverandi. Umræddur leigutaki íbúðar 403 kvaðst hafa mokað snjó af svölum að hluta kvöldið áður en vatn fór að leka inn í íbúðir á næstu hæðum fyrir neðan, þar á meðal í íbúð M sem er nr. 303. Upplýst er í gögnum málsins að sú íbúð er beint fyrir neðan íbúð 402, en hin síðarnefnda er á efstu hæð hússins, þannig að snjór og vatn fellur óhindrað á þær svalir.

M gerir í þessu máli kröfu um greiðslu bóta úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar X sem eiganda íbúðar nr. 402. M byggir kröfu sína á því að X hafi ekki sinnt skyldu sinni sem eigandi húseignar að moka snjó af svölum sem hefði safnast upp á síðustu dögum og vikum fyrir tjónið sem og að hann hafi ekki hreinsað klaka sem hafi stíflað niðurföll á svölunum. M telur að vatn hafi lekið fyrst inn í íbúð 402, af þeim svölum, og þannig inn í íbúð nr. 303 í gegnum sprungur á gólfi. M telur að eigendur íbúða geti ekki fríað sig ábyrgð á því að sinna húseignum sínum með því að þeir hafi ekki verið á staðnum í greint sinn og að vanrækslan felist þá í því að hafa ekki falið einhverjum öðrum að gera það.

V hefur hafnað bótaábyrgð og telur tjónið ekki rakið til vanrækslu X. V vísar til frágangs á niðurfallsrörum fyrir þakrennur hússins sem séu leidd að niðurfalli í svölum þannig að þegar mikil úrkoma sé af þaki þá verði mikið vatnsmagn á svölunum. V vísar einnig til þess að það sé hitaþráður í niðurföllum sem eigi að koma að einhverju leyti í veg fyrir að það myndist klaki í þeim. Í dagbókarfærslu lögreglunnar á Akureyri komi fram að „frosið var í niðurföllum“ sem bendi til þess að umræddur hitaþráður hafi mögulega ekki virkað af einhverjum ástæðum. V telur að X hafi ekki vanrækt skyldur sínar með nokkrum hætti sem húseigandi en telur tjónið hægt að rekja til annars vegar asahláku umrædda nótt og mögulega bilun í búnaði sem X verði ekki látinn bera ábyrgð á. Sé því ekki sýnt fram á saknæma háttsemi X.

Álit.

Í málinu liggur fyrir að vatn flæddi inn í íbúð X og olli þar tjóni aðfaranótt 8. desember 2015. Ekki liggja fyrir nákvæmar veðurupplýsingar vegna þessarar nætur eða hvernig veðurspá var dagana á undan. Ekki er því af þeim sökum hægt að álykta með afgerandi hætti til hvaða ráðstafana X, sem eigandi íbúðar 402 hefði átt grípa nákvæmlega. Ekki liggur heldur fyrir með nákvæmum hætti hvort það hafi verið mikill snjór á svölum íbúðar 402 dagana á undan eða klaki við eða í niðurföllum sem krafðist aðgerða af hálfu húseiganda. Á meðan umræddar upplýsingar liggja ekki fyrir eða annað sem sýnir með frekari og afgerandi hætti að X hefði átt að búa öðruvísi um húseign sína, á þeim tíma sem tjónið varð eða rétt áður en það varð, verður ekki fullyrt um vanrækslu hans sem leiði til skaðabótaábyrgðar og greiðsluskyldu úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu fasteignatryggingar X hjá V.

Reykjavík, 8. mars 2016.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.