

**Mál nr. 401/2016****M  
og  
V****Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnsleka.****Gögn.**

Málskot, dags. 28.11.2016, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, váttryggingafélags, dags. 20.12.2016.

**Málsatvik.**

Ágreiningur málsins er um bótaskyldu vegna vatnsleka í íbúð M sem íbúar urðu varir við á árinu 2015. Lykt fannst í fataherbergi og komin var mygla í baðloft.

M fengu mat á ástandi íbúðarinnar vegna vatnslekans hjá Frumherja. Í niðurstöðu matsins dags. 16.12.2015 kemur fram að mygla sé vel sjáanleg í timburgrind útveggjar undir baðkari. Myglusveppur sé sjáanlegur í loftaplötu og raki sé í veggjum og lofti. Rakinn mælist mestur þar sem mygla er eða 10% á móti 4% þurru viðmiði. Þá segir að líklegast sé að mygla sé tilkomin vegna vatnsskaða sem varð vegna leka frá baðkari í íbúð efri hæðar árið 2013. Fram kemur að endurnýja þurfi þann hluta innra byrðis útveggjar þar sem mygla hefur komist í og loftaplötu baðherbergis. Sýni úr vegg voru send Náttúrufræðistofnun sem staðfesti myglu í vegg fataherbergis og að hafi raki hafi mælist einnig í horni gólfplötu. Fram kemur að endurnýja þurfi innra byrði útveggjar og rífa burt gólfefni og meðhöndla gólfplötu.

Á árinu 2013 hafði komið upp leki í lofti á baðherberginu sem V hafði talið bótaskyld. Skemmdirnar voru lagaðar á þeim tíma en lekinn stafaði af því að niðurfallsrör baðkars í íbúðinni fyrir ofan hafði gefið sig og lekið.

Í bréfi V kemur fram að V hafi boðið bætur vegna lekans árið 2013. Skoðunarmaður V hafi skoðað íbúðina árið 2015 og hafi hann talið að læki með blöndunartækjum baðsins. Sturtuklefinn hafi verið plastaður og hafi það minnkað rakann og hafi skoðun í desember 2015 staðfest það. Enginn raki hafi mælst uppi við loft herbergisins. Af þessu telur V að ekki sé um bótaskyldan tjónsatburð að ræða.

**Álit.**

Í málinu liggur fyrir mat Frumherja á vatnsleka þeim er mál þetta snýst um. Í matinu kemur fram að líklegast sé að mygla sé tilkomin vegna vatnsskaða sem varð vegna leka frá frárennsli baðkars í íbúð á efri hæð árið 2013.

V hefur ekki mótmælt niðurstöðu Frumherja sem er utanaðkomandi og óháður matsaðili. Úrskurðarnefndin leggur þá niðurstöðu til grundvallar í máli þessu enda ekki sannað að leki hafi komið annars staðar frá. M á því rétt á bótum úr fasteignatryggingu V.

**Niðurstaða.**

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu V.

Reykjavík, 24. janúar 2017.

Sóley Ragnarsdóttir lögfr.

Ólafur Lúther Einarsson hdl.

Jón Magnússon hrl.