

Mál nr. 270/2017

M
og

váttryggingafélagið V v/ vatnstjónstryggingarliðar fasteignatryggingar.

Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatns- og rakaskemmda í fjölbýlishúsi.**Gögn.**

Málskot, móttækið 18.8.2017, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 4.9.2017, ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Hinn 8. júlí 2016 mun vatnstjón hafa orðið í húseign M í Reykjavík. M hafði í gildi fasteignatryggingu hjá V vegna húseignarinnar, en fasteignatryggingin felur í sér m.a. sérstaka vatnstjónstryggingu. Var tjónið tilkynnt V samdægurs. Samkvæmt skýrslu pípulagningameistara, dags. 8. júlí 2016, sem V fékk til að kanna orsök tjónsins og umfang þess, kemur fram að leki hafi verið út frá stíflu í gegnumstreymisniðurfalli frá handlaug íbúðar fyrir ofan og óverulegar skemmdir hafi orðið á neðri hæð. Einnig segir í skýrslunni að niðurfall hafi verið hreinsað, en þörf sé á að ganga betur frá umgjörð við niðurfall.

Í málinu liggur einnig fyrir minnisblað A, tiltekinnar verkfræðistofu, sem í grunninn virðist dagsett 6. október 2016 en að því er virðist einnig byggt á skoðun 3. nóvember og 13. desember sama árs. Þar kemur fram að tiltekinn einstaklingur hafi óskað eftir skoðun á íbúðum í umræddri húseign sem viðkomandi einstaklingur hafði nýverið keypt. Um sé að ræða steinsteypt hús upp á þrjár hæðir auk kjallara eða hálfgrafinnar neðstu hæðar. Varðandi skoðun íbúðar á efstu hæð segir í minnisblaðinu að yfirborð flísa baðherbergisgólfs hafi borið vott um raka og eins framan á baðkeri. Við rakamælingu hafi komið í ljós að talsverður raki var undir flísum. Þar sem timburgólf var á efstu hæðinni hafi strax vaknað grunur um að vatn væri komið í uppbyggingu gólfsins. Grunur væri um að vatn væri einnig komið í gegnum vegg þar sem vaskur hafi verið og til að athuga það þurfti að taka frá skáp „herbergismegin“ til að kanna hvort grunur væri réttur sem síðar hafi reynst vera. Um niðurstöðu skoðunar segir í minnisblaðinu að í ljós hafi komið að mikið vatn hafi komið, að því er ætlað var, frá sturtu og blöndunartækjum efstu hæðar sem leitt hafi síðan inn í svefnherbergi á þeirri sömu hæð og síðan niður næstu tvær íbúðir fyrir neðan. Við opnun gólfefna á efstu hæðinni hafi komið í ljós verulegar rakaskemmdir og ákvörðun tekin um að rjúfa byggingarefni og taka sýni til greiningar hjá Náttúrufræðistofnun Íslands. Niðurstaða greiningar hafi gefið til kynna að veruleg mygla sé í gólfi og veggjum baðsins ásamt gólfefni herbergis til hliðar við baðið. Sé horft til ástands þessara byggingarluta sé ljóst að fjarlægja þurfi allt sýkt byggingarefni og byggja upp aftur. Afleiðingar vatnsins sé einnig að finna á næstu hæðum fyrir neðan og sé vatn komið bæði í vegg, gólfefni og loftaefni.

Með tölvubréfi V 7. nóvember 2016, eftir að minnisblaðið A hafði verið kynnt fyrir V, var M gerð grein fyrir þeirri afstöðu V að skemmdir sem rekja megi til leka frá niðurfalli séu af völdum flísalagnar á baðherbergi á efstu hæð hússins. Tölvubréfinu fylgdi mat V á tjóninu og segir „að tjónamatið er nokkurn veginn á pari við eigin áhættuna.“ Reikningur pípulagningameistarans sem hafði annast viðgerðina í júlí muni félagið greiða og loka svo tjóninu í kjölfarið.

Í málskoti segir að tjónið hafi verið tilkynnt V þegar tjónið varð 8. júlí 2016 og sérfræðingur á þess vegum hafi komist að orsökum lekans en þá hafi vatn flætt um vegg og loft í töluverðan tíma. Við skoðun málsins í nóvember 2016 hafi matsmaður á vegum V komið að nýju og metið tjónið og fallist á bótaskyldu án fyrirvara sem M kveður að sé bindandi fyrir V, sem virðist eiga að skilja svo að þær vatns- og rakaskemmdir sem gerð er grein fyrir í minnisblaði A séu af völdum vatnslekans í júlí 2016 og því beri að bæta það tjón sem hlaust af þessum sökum úr vatnstjónstryggingunni hjá V. V hefur á hinn bóginn hafnað frekari bótagreiðslum.

Álit.

Samkvæmt 1. gr. í vátryggingarskilmálum fasteignatryggingar þeirrar sem M hafði í gildi hjá V segir að vátryggingin bæti skemmdir sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar. Í skýrslu pípulagningameistara, sem V fékk til að fara á vettvang sama dag og tjónið varð til að kanna skemmdir og umfang þeirra, segir að leki hafi verið út frá stíflu í gegnumstreymisniðurfalli frá handlaug íbúðar og óverulegar skemmdir hafi orðið á hæðinni fyrir neðan. Af fyrrgreindu minnisblaði A verður ekki ráðið að þær vatns- eða rakaskemmdir sem þar er lýst megi rekja til stíflulekans sem varð í júlí 2016. Af gögnum málsins að öðru leyti verður heldur ekki ráðið að skemmdirnar hafi orðið af völdum atviks sem falli undir bótasvið vátryggingarinnar, þ.e. ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum húseignarinnar. Þá er ósannað að V hafi með samskiptum sínum við M í nóvember 2016, eftir að minnisblað A lá fyrir, skuldbundið sig til að greiða það tjón sem lýst er í minnisblaðinu. Að þessu virtu telst M ekki eiga rétt á frekari bótum úr vatnstjónstryggingu sinni hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á frekari bótum úr vatnstjónstryggingu hjá V.

Reykjavík, 10. október 2017.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson hrl.

Jón Magnússon hrl.