

Mál nr. 72/2019**M og
V vegna fasteignatryggingar húsfélagsins A****Ágreiningur um bótaskyldu vegna leka.****Gögn.**

Málskot, móttengið 17.02.2019, ásamt átta fylgigögnum, þ.á.m. myndböndum.

Bréf V, dags. 04.03.2019, ásamt fylgiskjölum 1-4.

Athugasemdir við bréf V, dags. 20.03.19.

Málsatvik.

Hinn 01.11.2018 barst V tilkynning um að grunur væri um leka innan veggja baðherbergis í íbúð á 6. hæð hússins að A, í íbúð 6E, út frá vatnslás undir baði í íbúð 7E. Skoðunarmaður á vegum V mat aðstæður í baðherbergjum íbúða 6E, 7E og 8E í kjölfar tilkynningarinnar, en niðurstaða hans var sú að tjónið mætti rekja til þess að frágangi votrýma íbúðanna á 7. og 8. hæð væri mjög ábótavant. Þá framkvæmdi skoðunarmaður lekaleit að beiðni V. Í skýrslu skoðunarmanns kemur fram að smit hafi verið á koparvatnslás undir baðkari í íbúð 8E, en engar vísbendingar hafi verið um að vatn hafi flætt frá 8. hæð og niður á 7. og 6. hæð. Síðar hafi eigandi íbúðar 8E verið við framkvæmdir og þá rekið sig í vatnslásinn og það valdið meiri leka. Jafnframt hafi frágangi við baðkar á 7. hæð verið mjög ábótavant, þannig hafi vatn komist inn með gati á vegg og með kíttri við baðbrún og hafi vatn lekið þaðan og niður á 6. hæð. Taldi skoðunarmaðurinn því ekki um lagnaleka að ræða heldur að tjónið stafaði af slægum frágangi.

Á grundvelli þessa hafnaði V greiðsluskyldu úr fasteignatryggingu, enda væri ekki um að ræða skyndilegan leka úr vatnsleiðslum eða frárennislöögnum hússins heldur læki meðfram sturtu vegna ófullnægjandi frágangs. Því yrði tjónið ekki rakið til atvika sem féllu undir gildissvið umræddrar vátryggingar.

M, sem er eigandi íbúðar 7E, telur að ekki sé tekið tillit til þess að vatnslás undir baði í íbúð 8E hafi lekið í töluverðan tíma og rakaskemmdir á baðherbergi hennar samsvari þeim leka. Þannig sé t.d. málning á lofti baðherbergis hennar bólgin sem bendi til leka frá hæðinni að ofan. Máli sínu til stuðnings leggur M fram ljósmyndir og myndbönd.

Faðir eiganda íbúðar 6E, þ.e. eins tjónþola, mótmælir því sérstaklega í viðbótarathugasemdum að eigandi íbúðar 8E hafi rekið sig í vatnslásinn við að gera eða stækka gat á tréplötu, enda séu ca. 35 sm. frá plötu í vatnslás og því ekki mögulegt að rekast í hann með stingsög sem sé með 4-5 sm. blaði.

Álit.

Í skilmálum fasteignatryggingar hjá V, nr. 201, er í 1. gr. kveðið á um gildissvið vatnstjónstryggingar. Þar kemur m.a. fram í a-lið 1. mgr. 1. gr. að vátryggingin bæti skemmdir sem eigi upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislöögnum. Þá kemur fram síðar í sömu grein að tjón sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka bætist ekki.

Af þeim ljósmyndum sem hafa verið lagðar fyrir nefndina er augljóst að frágangur á baðherbergjum í íbúðum 8E og 7E er alls ekki fullnægjandi. Í baðherbergi íbúðar 7E virðist kíttri farið að losna frá baðkarsbrún, auk þess sem gat er á veggplötu við blöndunartæki. Af myndum af baðherbergi íbúðar 8E má svo ráða að glufa hafi myndast milli baðkars og veggjar þar sem kíttri hefur losnað frá. Verður að telja mjög líklegt að rakann innan veggja baðherbergisins á 6. hæð megi rekja til þessara atriða. Jafnvel þó mögulegt sé að rakann sé að einhverju leyti að rekja til smits, eða leka, út frá vatnslás, verður ekki litið framhjá því að slíkur leki hafi þá verið langvarandi og bætist því ekki úr umræddri vátryggingu. Þá hefur þeirri staðhæfingu ekki verið hnekkð að þegar skoðun vegna umrædds raka fór fyrst fram hafi einungis lítill leki eða smit verið við vatnslásinn, og því ólíklegt að raka á neðri hæðum megi rekja til þess.

M hefur lagt myndbönd og ljósmyndir fyrir nefndina máli sínu til stuðnings, en af þeim verður ekki ráðið með óyggjandi hætti að rakann megi rekja til annarra atriða en slælegs frágangs, og enn síður að hann megi rekja til óvænts og skyndilegs leka svo sem er áskilið. Hefur því ekki verið sýnt fram á að bótaskylda úr umræddri fasteignatryggingu sé fyrir hendi.

Niðurstaða.

Bótaskylda úr fasteignatryggingu húsfélagsins A hjá V er ekki fyrir hendi.

Reykjavík, 2. apríl 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.