

Mál nr. 80/2019**M og
V v/fasteignatryggingar.****Ágreiningur um bótaskyldu vegna vatnstjóns.****Gögn.**

Málskot, móttengið 26.2.2019, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 12.3.2018 (sic), ásamt fylgiskjölum

Tölvupóstur lögmanns M, dags. 18.3.2019

Málsatvik.

M keyptu fasteignina A með kaupsamningi, dags. 18. desember 2017. Eftir kaupin kom í ljós rakamyndun í gólfi og aðliggjandi veggjum á baðherbergi auk þess sem raki var farinn að dreifa sér um neðri hæð hússins, sbr. ástandsskoðun sem Frumherji framkvæmdi. M gerðu kröfu í fasteignatryggingu sem seljendur voru með hjá V, þar sem þau töldu að lekinn hefði verið til kominn fyrir afhendingu eignarinnar. V hafnaði bótakröfunni, m.a. á þeim forsendum að ósannað væri að atburðurinn hefði gerst innan 14 daga frá afhendingu. Í kjölfarið var fóru M fram á dómkvaðningu matsmanns til að meta umfang og orsakir rakaskemmda, auk þess sem óskað var mats á því hvenær líklegt er að orsök skemmdanna hafi verið til komin. Niðurstaða matsmanns var að rakamyndunin hafi verið til komin talsvert áður en kaupsamningur fram þann 18. desember 2017. Bótakrafa var ítrekuð gagnvart V í kjölfarið en V hafnaði kröfunni að nýju. Helstu forsendur fyrir höfnuninni voru að M gæti ekki átt aðild að kröfunni sem kaupendur eignarinnar, tryggingin bætti ekki tjón vegna langvarandi leka eða tjón vegna myglu og sveppagróðurs og að bótaréttur hefði fallið niður fyrir vanrækslu fasteignareiganda á að sinna eðlilegu viðhaldi. Þá taldi V að forsendur matsmanns um það hvenær lekinn átti sér stað hæpnar og hafnaði niðurstöðu hans hvað það varðar.

M telja að V hafi ekkert gert til að leiða fram sönnun sem hnekkt gæti niðurstöðu matsmanns um líklegt upphaf lekans og V beri sönnunarbyrði fyrir slíkri fullyrðingu. M telja jafnframt að lekinn hafi verið skyndilegur og óvæntur úr lögnum og það sé orsök tjónsins og bótaskyldt samkvæmt skilmálum tryggingarinnar. M hafnar því jafnframt að vanrækslu sé um að kenna þar sem ekki liggi annað fyrir en að húseigendur hafi talið ástand lagna vera í góðu ásigkomulagi og V beri sönnunarbyrði fyrir því að svo hafi ekki verið. Þá var leyst úr aðildarhluta málsins með framsali bótakröfunnar frá seljendum, S, til kaupenda og er því ekki nauðsyn að fjalla frekar um þann þátt.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að þann 30.7.2017 hafi fyrri eigendur tilkynnt um vatnstjón vegna leka úr lögnum í gólfi baðherbergis í fasteigninni. Kom þá í ljós að lögnum sem staðsett var í gólfi nærri hurð var farin að leka. V kallaði þá til verktaka sem önnuðust viðgerð og var pípari fenginn til að brjóta upp að lögninni til að komast fyrir lekann. Samkvæmt honum hafi lögnin verið mjög illa farin og ekki hafi verið unnt að gera við lögnina með hefðbundnum hætti, þ.e. með því að setja bót á rörið. Því hafi verið nauðsynlegt að skipta um hluta lagnarinnar til að koma í veg fyrir lekann. Félaginu hafi svo þann 1. febrúar 2018 borist tölvupóstur frá fyrri eigendum þess efnis að í ljós hafi komið sprunga á hitaveitulögnum í gólfi í baðherbergi og að M hefði krafist fyrri eigendur um bætur. Af gögnum málsins megi sjá að um er að ræða leka á sömu lögnum og gert var við fyrr um sumarið 2017. V telur að ósannað sé að tjónið hafi orðið á gildistíma vátryggingar fyrri eigenda. Í umfjöllun matsmanns við þeirri matsspurningu sem fjallaði um líklegt upphaf lekans komi réttilega fram að mjög erfitt sé að meta hvenær raki/leki hafi komið fram eftir viðgerðina sumarið 2017. Í matsgerðinni komi fram að nokkurn tíma getið tekið fyrir vatn að koma úr pípum og upp á yfirborð. Fyrir liggi að matsmaður hafi ekki brotið niður að lögninni í skoðun sinni. Matsmaður hafi því ekki framkvæmt neina sjálfstæða rannsókn á lögnunum, ástandi þeirra, umfangi lekans eða þéttleika þeirra efna sem umlykur þær. Það liggi því ekki fyrir hvar lagnirnar láku eða hversu mikið. Niðurstaða matsmanns sé því í besta falli ágiskun, sem virðist einungis byggð á tilfinningum matsmanns. Matsgerðin sanni því ekki hvenær upphaf lekans hafi átt sér stað. Þá telur V að verði fallist á það að lekinn hafi byrjað talsvert fyrir 18.12.2017 þá sé ljóst að um langvarandi leka hafi verið að ræða, sem sé undanskilinn í

skilmálum tryggingarinnar. V hafna tjóninu einnig á þeirri forsendu að um vanrækslu fasteignareiganda hafi verið að ræða. Er þar vísað til lekans um sumarið 2017 og aðkomuskýrslu píparans, dags. 17.8.2018, þar sem hafðar eru uppi efasemdir um að viðgerð muni halda. Þrátt fyrir þá vitneskju hafi fasteignareigendur látið undir höfuð leggjast að endurnýja lagnirnar.

Álit.

Í máli þessu liggur fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns þar sem fram kemur að matsmaður telji að rakamyndun hafi byrjað talsvert fyrir 18.12.2017. Þeirri matsgerð hefur ekki verið hnekkkt með fullnægjandi rökum og verður því að byggja á niðurstöðu hennar hvað þetta atriði varðar. Kemur þá næst til skoðunar hvort tjónið falli utan bótasviðs tryggingarinnar á grundvelli þess að um langvarandi leka hafi verið að ræða. Niðurstaða matsmanns er að rakamyndun sé til komin frá lögnum sem hafa gefið sig í baðherbergisgólfi. Eðli málsins samkvæmt getur tekið töluverðan tíma fyrir slíkan leka að koma fram og þar með uppgötvast. Ekki hefur verið sýnt fram á að umráðamenn fasteignar hafi vitað af lekanum í lengri tíma og látið undir höfuð leggjast að bregðast við honum. Því verður litið svo á að lekinn falli undir skilmála tryggingarinnar og falli ekki undir undaþáguákvæði, sem langvarandi leki. V hafnar bótaskyldu einnig á forsendum vanrækslu. Í málinu liggur fyrir að aðilar á vegum V hafi komið að og gert við leka sumarið 2017. Gera verður ráð fyrir því fasteignareigendur hefðu mátt ætla að sú viðgerð væri fullnægjandi. Í aðkomuskýrslu pípulagningamanns þess sem sá um viðgerðina kemur vissulega fram að ástand lagna sé ófullnægjandi. Ekkert kemur hins vegar fram um að fasteignareigendum hafi verið kynnt sú niðurstaða og verður því að líta svo á að ásakanir um vanrækslu séu ósannaðar.

Að öllu þessu virtu er það niðurstaða nefndarinnar að tjón þetta sé bótaskylt úr fasteignatryggingu sem S voru með hjá V.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu seljenda (S) hjá V.

Reykjavík, 9. apríl 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Sigurður Óli Kolbeinsson, lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir, lögfr.