

Mál nr. 319/2019**M og
V vegna húseigendatryggingar húsfélagsins A****Ágreiningur um bótaskyldu vegna leka.****Gögn.**

1. Málskot, mótttekið 30.09.2019 ásamt fylgiskjöllum 1-3.
2. Bréf V, dags. 14.10.2019, ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Vatnsleka varð vart í íbúð M í A og stafaði lekinn frá baðherbergi í íbúðinni fyrir ofan. Skoðunarmaður á vegum V komst að þeirri niðurstöðu að um leka frá „ömmustöng“ hafi verið að ræða þar sem kítun væri óþétt þar sem stöngin fór í gegnum baðkarsbríkina. Taldi V því að um langvarandi leka hefði verið að ræða, enda tæki langan tíma fyrir vatn að mynda útbungun eins og þá sem hefði verið á veggjum í íbúð M. V vísaði því til greinar 17.9 í viðeigandi skilmálum þar sem fram kæmi að ábyrgðartryggingarliður váttryggingar A hjá V tæki ekki á langvarandi leka og hafnaði bótaskyldu.

M mótmælir því að um langvarandi leka hafi verið að ræða og hafi hann tilkynnt um tjónið um leið og hann varð þess var. V taki fram að „yfirleitt“ sé um langvarandi leka að ræða þegar lekur með ömmustöng en styðji fullyrðingu sína um að svo hafi verið í þessu tilviki ekki með gögnum. Þá hafi félagið ekki sett fram neina skýra skilgreiningu á því hvað teljist „langvarandi“ leki og hver tímamörk séu í því samhengi. Hafi V talið að umrætt tjón félli ekki undir bótasvið C-liðar váttryggingarinnar sem fjalli um ábyrgðartryggingu þar eð um langvarandi leka hafi verið að ræða. Hlutverk ábyrgðartryggingar sé að bæta tjón sem váttryggður ber skaðabótaábyrgð á, en samkvæmt 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús beri eigandi séreignar skaðabótaábyrgð vegna fjártjóns sem verður á eigum annarra eigenda vegna vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum, mistökum við meðferð eignarinnar og viðhald hennar eða bilunar á búnaði séreignar og lögnum þó eiganda verði ekki kennt um slíka bilun. Ljóst sé að skaðabótaábyrgð sé fyrir hendi og að umrædd váttrygging taki til hennar enda eigi undantekningin um langvarandi leka ekki við.

Í bréfi V til nefndarinnar ítrekar V þá afstöðu skoðunarmanns að umrædd ömmustöng hafi verið óþétt þar sem hún fór í gegnum brík baðkarsins og hafi því vatn smitast með stönginni og þaðan niður í íbúð M. Þá telur V að um langvarandi leka hafi verið að ræða og að það samræmist reynslu félagsins af sambærilegum málum. Váttryggingin taki ekki til tjóns vegna langvarandi raka eða vatnsleka. Það sé M sem beri sönnunarbyrði fyrir því að ekki hafi verið um langvarandi leka að ræða enda verði sá sem telur annan aðila bera skaðabótaábyrgð að sýna fram á að skilyrði skaðabótaskyldu séu uppfyllt. Er bótaskyldu úr ábyrgðartryggingarlið húseigendatryggingar A því hafnað.

Álit.

Meðal gagna fyrir nefndinni er að finna ljósmyndir af umræddri „ömmustöng“ og baðkarsbríkinni sem hún er leidd í gegnum. Af myndunum má ráða að nokkuð sé farið að kvernast upp úr kítu við gatið á bríkinni og verður að telja að vatn hafi átt leið meðfram stönginni og í gegnum gatið. Þá sýnir ein ljósmyndanna aðstæður undir umræddu baðkari. Þar er að sjá nokkurn raka á gólfinu en ekki það mikinn að það skýri tjónið sem varð á íbúð M. Má af því, og þar eð ekki liggja fyrir nefndinni gögn er sýni fram á annað, ráða að um langvarandi leka hafi verið að ræða, og vatn hafi smám saman seitrað inn í vegg íbúðar M uns skemmdir komu í ljós.

Í C-lið umræddra váttryggingarskilmála er að finna ákvæði um ábyrgðartryggingu. Það kemur fram í gr. 17.9 að váttryggingin bæti ekki tjón sem verður vegna langvarandi raka eða vatnsleka. Líta verður svo á að um hlutlæga ábyrgðartakmörkun sé að ræða sem eigi við óháð því hvort skaðabótaskylda sem slík sé til staðar. Er bótaskylda úr ábyrgðarlið váttryggingarinnar því ekki til staðar. Þá verður ekki séð að tjón M sé bótaskyldt á grundvelli annarra skilmálaákvæða váttryggingarinnar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr húseigendatryggingu húsfélags A hjá V.

Reykjavík, 14. nóvember 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.