

Mál nr. 58/2020**M og
V vegna fasteignatryggingar X****Skaðabótaábyrgð fasteignareiganda í fjöleignarhúsi vegna vatnstjóns annars eiganda.****Gögn.**

Málskot, móttengið 17. febrúar 2020, ásamt fylgigögnum.

Bréf V, dags. 5. mars 2020, ásamt kröfubréfi M, umsögn vátryggingartaka og höfnunarbréfi V og samskiptum V við M.

Tölvupóstur M, dags. 9. mars 2020.

Málsatvik.

Í málskoti gerir M grein fyrir því að hann hafi orðið fyrir vatnstjóni í íbúð sinni sem sé á 1. hæð fjöleignarhúss vegna leka sem stafi frá 2. hæð hússins. Vátryggingafélag hans hafi bætt tjónið en eftir standi greiðsla sjálfsábyrgð (eigin áhættu) upp á kr. 79.400. M telur að X, sem sé eigandi íbúðar á 2. hæð fjöleignarhússins, beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem M varð fyrir með því að þurfa að greiða þá eigin áhættu og krefst bóta vegna þeirrar fjárhæðar úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V.

M vísar til þess að lekið hafi reglulega frá 2. hæð hússins niður á 1. hæð þess frá því í ágúst 2011 og hafi hann verið í samskiptum við X vegna þess, auk þess sem X hafi upplýst á húsfundi um leka af 3. hæð hússins til sín. M kveðst hafa rætt ítrekað við X um að hann tilkynnti um leka úr sinni íbúð til síns vátryggingafélags og hafi X sagst hafa gert það. Þegar M hafi síðan reynt að hafa samband við V vegna málsins þá hafi það ekki verið skráð hjá V þrátt fyrir að M hafi látið X ítrekað vita og hjálpað honum við að bjarga verðmætum í a.m.k. eitt skipti. M segist loks hafa haft samband við V beint í desember 2019 og þá hafi komið skoðunarmaður frá V sem ekki hafi fundið merki um upptök leka. M bendir á að hann hafi gert grein fyrir því hvenær leki kom upp árin á undan og því að hann hafi haft samband við X í öll skiptin og hafi því gert sitt til að sýna fram á orsakir hans, t.d. með því að leggja fram dagsettar myndir þar sem leki úr lofti.

V telur ósannað að tjón á séreignarhluta M í fjöleignarhúsinu sé hægt að rekja til eignarhluta X á 2. hæð húseignarinnar. Skoðunarmaður á vegum V hafi farið á vettvang og skoðað íbúð X en ekki fundið nein merki raka. Aðspurður hafi X kannast við leka í sinni íbúð frá árinu 2011, en ekkert vatn hefði farið á gólf íbúðarinnar nema við skúringar. V telur ekki ljóst af myndum sem M hefur lagt fram hvort skemmdir í íbúð sé vegna vatns sem hefur streymt frá íbúð X, hvort um sé að ræða rigningarvatn sem hafi farið í gegnum sprungur eða aðrar orsakir. V telur að M hafi verið í lófa lagið að tryggja sér sönnun um orsakir tjóns síns í þau nokkru skipti sem það kom fram og beri auk þess sönnunarbyrði um að það hafi verið gerð krafa innan fyrningarfrests.

Álit.

Skaðabótakrafa M lýtur að greiðslu bóta vegna eigin áhættu sem hann virðist hafa greitt vegna tjóns sem hann fékk bætt úr sinni eigin fasteignatryggingu. Ekki kemur fram hvort það tjón er einungis vegna eins atviks sem nefnt er í málskoti eða vegna þeirra allra. Málsmeðferð nefndarinnar tekur einungis til greiðsluskyldu úr vátryggingu, þ.e. leysir úr ágreiningi milli M og V um greiðsluskyldu úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X. Í því samhengi verður að líta til þess að V fékk fyrst tilkynningu um mögulegt tjón í desember 2019 og kannaði þá aðstæður hjá X án þess að finna merki leka frá íbúð hans á 2. hæð. Sönnunarbyrði er á þeim sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni hans. Þó komi fram upplýsingar frá M sjálfum um að hann hafi rætt við X um leka og fjölmargar myndir af íbúð hans sjálf verður ekki ráði af þeim gögnum með nægilega mikilli vissu hver orsök lekans var í þau skipti sem hann varð. Ekki hafa verið lögð fram gögn sem sýna t.d. mat iðnaðarmanna eða tjónaskoðunarmanna á því í hvert skipti, hver möguleg orsök hafi verið. Þó M telji það augljóst verður að gera þá kröfu að það liggi fyrir nægilega skýr gögn sem sanni það. M hefur ekki lagt fram slík gögn og verður því ekki fallist á greiðsluskyldu V úr fasteignatryggingu X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar X hjá V.

Reykjavík, 26. mars 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.