

Mál nr. 79/2022

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Tjónshugtak.

Gögn.

1. Málskot móttakið 9. mars 2022 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 13. apríl 2022 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Samkvæmt málskoti og fyrirliggjandi gögnum málsins er húsfélagið M með fasteignatryggingu í gildi hjá V. Um er að ræða húshluta með þremur íbúðum, þ.e. í kjallara, á 1. hæð og á 2. hæð. M tilkynnti V um raka- og mygluskemmdir á eldhúsinnréttingu á 1. hæð hinn 30. september 2020. Hafi umrætt atvik verið metið bótaskyld af hálfu V og talið að rakann leiddi frá baðherbergi íbúðarinnar á 2. hæð, en eldhús og baðherbergi íbúðanna séu hlið við hlið. Var í kjölfarið skipt um eldhúsinnréttingu á 1. hæð auk þess sem kittað var meðfram baðkari á 2. hæð. Hafi framkvæmdum á 1. hæð verið lokið í fyrstu viku nóvember 2020. Hinn 23. nóvember s.á. hefði V hins vegar verið tilkynnt um að rakaskemmdir hefðu komið fram að nýju og enn hafi fulltrúar V metið það svo að lekinn ætti upptök sín frá baðherbergi 2. hæðar. M hafi, m.a. vegna rakaummerkja í kjallara og á 1. hæð efast um þá niðurstöðu og farið fram á að V sýndi fram á að tjónið mætti rekja til baðherbergisins á 2. hæð. Hafi loftið á 1. hæð verið opnað en þrátt fyrir það hafi ekki verið hægt að staðreyna upptök leka frá 2. hæð. Í byrjun árs 2021 hafi eigandi íbúðarinnar á 2. hæð ráðist í endurbætur á baðherberginu en V hafi ekki tekið þátt í kostnaði vegna þess. Áfram hafi íbúar í M orðið varir við rakamyndun og myglu og hafi V verið tilkynnt um rakaskemmdir á 1. hæð í byrjun júní 2021. Hafi V hafnað bótaskyldu hinn 3. júní 2021. Þrátt fyrir viðgerðir hafi íbúar á 1. hæð aftur kvartað undan raka- og mygluskemmdum í eldhúsinnréttingu í ágúst 2021. Í kjölfar þess hafi M leitað til matsaðilans X sem hafi skilað minnisblaði um skoðun sína hinn 7. september 2021. Niðurstaða þeirrar skoðunar hafi verið sú að leki á heitavatslögn í kjallara hússins hafi valdið rakaskemmdum á forsköluðum veggjum í kjallara, á 1. hæð og líklega á 2. hæð. Hinn 30. september 2021 hafi V tilkynnt M að um bótaskyld atvik væri að ræða en að V takmarkaði bótaábyrgð sína við skemmdir í kjallara og féllist ekki á að umræddur leki væri orsök rakaskemmda á öðrum hæðum hússins. M mótmælir þeirri afstöðu og telur að öll tjón sem M hafi tilkynnt um til V megi rekja til þessa leka, enda komi fram í skýrslu X að talið sé að vatn hafi lekið frá umræddri lögn í u.þ.b. 12 mánuði. Þá telji M einsýnt að heitt vatn leiði til myndunar gufu, sem eðlilegt sé að leiti upp á við, þ.e. upp fallstamma með tilheyrandi skemmdum á aðlægum veggjum og innréttingum. Hafi V því ekki greint orsök tjónsins réttilega í upphafi. Er þess því krafist að nefndin úrskurði um bótaskyldu V vegna tjóns á veggjum og innréttingum í kjallara, á 1. hæð og á 2. hæð, og að V verði gert að greiða M bætur samkvæmt framlögðum útreikningum, auk kostnaðar vegna endurbóta á eldhúsinnréttingu og lögmannsþjónustu.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að félagið líti svo á að það sé aðeins A, eigandi íbúðarinnar á 1. hæð sem sé málskotsaðili, enda snúi tjónstilkynning sem V hafi borist hinn 6. september 2021 aðeins að eignarhluta hennar og mögulega sameignarhlut hennar í kjallara eignarinnar. V hafi hins vegar ekki borist tilkynning vegna meints tjóns á 2. hæð og því ekki haft færi á að taka afstöðu til þess. Geri V því kröfu um að þeim þætti ágreiningsins verði vísað frá, sbr. 4. gr. samþykktu nefndarinnar. Hvað varði tjón það sem A hafi tilkynnt um hinn 30. september 2020 þá hafi skoðun tjónamatsmanns leitt í ljós leka frá botnventli og stíflu í lögn frá honum. Þá hefði frágangi baðherbergja, bæði á 1. og 2. hæð verið verulega ábótavant og líklegt að tjónið yrði a.m.k. að einhverju leyti rakið til þess. Þrátt fyrir það hafi V látið framkvæma viðgerð á fasteign A og hafi verið gert við innréttingu, parket, forskalaðan vegg, hurðarkarma og gerefti. Hinn 23. nóvember hafi A tilkynnt um leka að nýju en enginn lagnaleki hafi fundist við skoðun. Hins vegar hefði A ekki framkvæmt úrbætur á baðherbergi sínu og veggur fyrir ofan baðkarið væri enn ekki vatnsvarinn. Hefði niðurstaða skoðunarmanna því verið sú að líklega bærisk vatn að eldhúsinnréttingunni gegnum vegg á baðherbergi. Bótaskyldu hefði verið hafnað þar sem enginn lagnaleki var til staðar. Hinn 6. september 2021 hafi enn borist tjónstilkynning frá A þar sem tilkynnt var um að heitavatslögn í kjallara hefði gefið sig og heitt vatn streymt þaðan. Hafi niðurstaða V verið sú að ekki væru tengsl milli þess leka og tjóns á öðrum hæðum hússins enda hefði það tjón verið til

staðar áður en umrædd lögn gaf sig. Engin ummerki séu um langvarandi leka í kjallara en hins vegar séu miklar skemmdir og fúí í timbri í innveggjum íbúðar á 1. hæð. Hvað varði skýrslu X þá sé hennar einhliða aflað án aðkomu V og hafi því takmarkað sönnunargildi. Þá sé ekkert fjallað um fyrri rakavandamál í skýrslunni og skautað sé framhjá því að vatnsvörn á baðherbergi 1. hæðar sé ófullnægjandi. Fullyrðingar í skýrslunni um að vatn frá heitavatnslögninni hafi leitað upp og valdið tjóni á efri hæðum séu þá með öllu ósannaðar og geti í besta falli talist getgátur byggðar á ófullnægjandi gögnum og skoðun. Þá er því hafnað með öllu að V hafi ekki greint tjónið með réttum hætti í upphafi. Samandregið sé afstaða V sú að bótaskylda vegna skyndilegs og óvænts lagnaleka í kjallara sé viðurkennd sem slík en því hins vegar hafnað að tjón á 1. hæð og meint tjón á 2. hæð sé að rekja til þess leka.

Álit.

Af framangreindu má m.a. ráða að aðilum ber ekki saman um hvað valdi raka- og mygluskemmdum í eldhúsi íbúðar á 1. hæð og aðliggjandi vegg sem skilur að eldhús og baðherbergi íbúðarinnar. Þannig byggir V á því að umræddar skemmdir sé að rekja til ófullnægjandi rakavarnar á baðherbergi eða annarra viðvarandi rakavandamála í húsinu en af hálfu M er því haldið fram að þær sé að rekja til leka frá heitavatnslögn í kjallara hússins. Eins og rakið er liggur minnisblað X, dags. 7. september 2021, fyrir nefndinni. Meðal þess sem þar kemur fram er að rakaskemmdir sem finna meg í forsköluðum veggjum í kjallara, 1. hæð og mögulega 2. hæð megi rekja til neysluvatnslagnar sem sé staðsett í geymsluvegg í kjallara. Þá kemur fram í minnisblaðinu að talið sé að vatn hafi lekið frá lögninni í u.þ.b. tólf mánuði. Virðist sú tímasetning koma heim og saman við það að tjóns í íbúð A virðist fyrst hafa orðið vart í lok september 2020. Þá liggur fyrir að í tölvupósti A til V, dags. 13. nóvember 2020, er lýst rakaummerkjum í kjallara en þar segir: In addition the wall in the basement underneath the kitchen has had the paint bubble which was very old paint but it was not bubbling before.“ Ekki verður þó séð að uppspretta þessa raka hafi verið skoðuð frekar á þeim tíma. Bendir framanritað jafnframt til þess að vel mögulegt sé að heitavatnslögn í kjallara hafi lekið í einhvern tíma. Þrátt fyrir að skoðunar, og eftirfarandi skýrslu, X hafi verið einhliða aflað af hálfu M verður ekki litið framhjá því að um sérfræðiálit er að ræða sem jafnframt virðist sækja nokkra stoð í önnur gögn. Í andsvörum V er byggt á því að rakaskemmdir í fasteign A verði raktar til viðvarandi rakavandamála í húsinu, eða notkunarleka frá baðherbergi, en fyrir liggur að það er ekki vatnsvarið með fullnægjandi hætti. Í minnisblaði X virðist þó tekin afdráttarlaus afstaða til þess að rakavandamál á 1. hæð verði rekin til lagnaleka í kjallara og þar sem V er ekki afdráttaraust í afstöðu sinni til þess að um notendaleka sé að ræða, né liggja fyrir gögn sem hreki niðurstöðu X verður byggt á þeirri afstöðu. Er þá jafnframt litið til þess að ekki virðist liggja fyrir afdráttarlaust mat V á því hvað hafi valdið því tjóni sem tilkynnt var um hinn 30. september 2020.

Hvað varðar hugsanlegt tjón á 2. hæð þá liggur fyrir að við skoðun X mældist raki í vegg á baðherbergi 2. hæðar næst niðurfallsstamma og neysluvatnslögnum. Kann það að benda til þess að raki hafi borist upp fallstamma en hins vegar verður ekki séð að veggurinn hafi verið rofinn í tengslum við skoðun X og í minnisblaði X kemur aðeins fram að mögulegt sé að þennan raka sé að reka til heitavatnslagnarinnar. Þá virðist, samkvæmt fyrirbyggjandi reikningi frá byggingafélaginu Y, sem viðgerð hafi þegar farið fram. Ekki verður hins vegar séð að nein skýrsla um viðgerðina eða ástæður hennar liggi fyrir nefndinni. Á grundvelli framangreinds verður að telja að ósannað sé að það tjón verði rakið til lagnaleka í kjallara. Verður kröfu M hvað þann þátt varðar þar af leiðandi hafnað.

Er það samkvæmt framansögðu mat nefndarinnar að bótaskylda sé til staðar að því er varðar tjón á íbúð á 1. hæð hússins, enda verði það að mati nefndarinnar rakið atviks sem V hefur þegar viðurkennt bótaskyldu vegna.

Niðurstaða.

Bótaskylda úr fasteignatryggingu M hjá V er til staðar að því er varðar tjón á íbúð á 1. hæð.

Reykjavík, 24. maí 2022.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir