

Mál nr. 242/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging

Gildissvið vátryggingar, undanþáguákvæði vátryggingarskilmála.

Gögn.

1. Málskot móttakið 4. júlí 2023, ásamt fylgiskjöllum nr. 1-14.
2. Bréf V dags. 1. ágúst 2023, ásamt fylgiskjöllum nr. 1-5.
3. Bréf M dags. 7. ágúst 2023.
4. Bréf V dags. 16. ágúst 2023.

Málsatvik.

Í gögnum málsins kemur fram að M sendi V tvær tjónstilkynningar vegna rakavandamála sem upp höfðu komið í húseign M. Þá fyrri sendi M til V þann 13. febrúar 2023 og þá síðari sendi M þann 26. mars 2023. Með fyrri tilkynningunni tilkynnti M um raka í lagnastokk í kjallara en í þeirri síðari tilkynnti M um raka og ólykt sem hann hafði orðið var við í svefnherbergi á 2. hæð. Svefnherbergið mun skv. gögnum málsins vera við hliðin á baðherbergi. Þá mun lagnastokkurinn vera í nokkuð beinni línu fyrir neðan baðherbergið m.v. þær upplýsingar sem fram koma í gögnum málsins.

Í kjölfar tjónsins sem var tilkynnt þann 13. febrúar 2023 var framkvæmd skoðun af pípulagningameistararum G á vegum V. Í ódagsettri skoðunarskýrslu hans, kemur m.a. fram að rakaskemmdir séu á lagnastokknum þó ekki hafi mælst bleyta í honum. Þá kemur fram að ekki hafi fundist lagnaleki en að það leki þó nokkuð með sturtugleri þegar farið er í sturtu. Af myndum má sjá að vatn lekur með kverkum frá sturtunni í átt að innbyggðum salerniskassa sem staðsettur er nokkuð þétt upp við sturtuglerið. Þann 28. mars 2023 fór fram önnur skoðun á vegum V sem framkvæmd var af pípulagningameistararum Á. Í skýrslu hans kemur fram að rakamyndun og fúkkalykt komi frá innbyggðum salerniskassa. Þá sé raki og lykt bundin við salerniskassann. Enginn leki fannst í salerniskassanum eða frá öðrum lögnum við skoðunina. Þriðja skoðunin var framkvæmd af starfsmanni V þann 3. apríl 2023. Var niðurstaða skoðunarinnar sú að líklegasta skýringin á rakanum væri að fúgur í sturtuklefa væru ekki að halda vatni og að mögulega væri einnig að leka meðfram niðurfalli. Enginn lagnaleki greindist við skoðunina þó greinst hafi raki í veggjum og gólfi. Fjórða skoðunin var framkvæmd af starfsmanni V þann 24. apríl 2023. var niðurstaða þeirrar skoðunar að hugsanlega hefði verið að leka með ófullnægjandi frágangi á þéttingu við tengingu vatnláss í svokallaðri sturturennu. Samkvæmt gögnum málsins höfðu m.a. verið gerðar endurbætur á sturtunni árið 2019 í tíð fyrri eigenda og mun hafa verið skipt um þessar frárennslislagnir þegar þær endurbætur fóru fram. Gögn málsins eru nokkuð óljós um umfang rasks í kjölfar lekaleitar. Þau bera þó með sér að V framkvæmdi lekaleit og virðist hafa látið opna salerniskassa og vegg. Þá kemur fram í gögnum málsins að þar sem lekaleit V leiddi ekki í ljós lagnaleka hafi M fengið til sín pípulagningameistara á eigin vegum sem framkvæmdi uppbrot á baðherbergi vegna lekaleitar.

Hefur V boðið fram greiðslu að fjárhæð kr. 400.000,- vegna viðgerða í kjölfar þeirrar lekaleitar sem V lét framkvæma. V hefur hins vegar hafnað greiðsluskyldu úr tryggingunni að öðru leyti með vísan til þess að um sé að ræða vatnstjón sem rakið verður til langvarandi leka. Byggir V á því að tjón af völdum langvarandi leka sé sérstaklega undanskilið skv. vátryggingarskilmála tryggingarinnar. Enn fremur vísar V til þess að orsök lekans hafi verið til staðar þegar vátryggingin tók gildi og bendir á að niðurstaða skoðana bendi til þess að orsök lekans geti verið að rekja til endurgerðar á baðherbergi á fasteign M sem fór fram árið 2019 nokkru áður en M festi kaup á eigninni og trygging hans tók gildi.

M gerir þá kröfu að tjón sitt verði bætt úr vatnstjónslið fasteignatryggingarinnar. Tekur M fram að tjónið felist aðallega í rakaskemmdum á parketi og veggjum í herbergi við hlið salernisins auk þess sem tjón felist í kostnaði vegna viðgerða í kjölfar niðurrifs sem framkvæmt var vegna lekaleitar. Hefur M lagt fram kostnaðarmat vegna framkvæmda metinn er kostnaður vegna 16. liða, samtals að fjárhæð kr. 2.149.095,- og gerir hann bótakröfu samtals að fjárhæð kr. 2.730.000,-. Telur M ljóst að bótaréttur sé fyrir hendi úr fasteignatryggingu sinni þar sem um sé að ræða tjón sem rakið verður til skyndilegs og óvænts leka. Byggir M m.a. á því að ekki hafi greinst raki við fyrstu skoðanir á vegum V á þeim stöðum

sem síðar kom í ljós vatnstjón. Tekur M sérstaklega fram að um sé að ræða tvö aðgreind tjónstilvik og að tjónið sem varð á svefnherbergi og veggjum þess hafi uppgötvast óvænt og skyndilega í mars 2023 og að þar hafi ekki verið rakavandamál fram að þeim tíma sem síðar tjónið var tilkynnt. Einnig kvartar M yfir því að lekaleit á vegum V hafi verið ófullnægjandi þar sem henni var hætt án þess að lagnaleki sem var til staðar hafi fundist.

Álit.

Ágreiningur er um hvort rakaskemmdir þær sem tilkynnt var um þann 26. mars. 2023 falli undir gildissvið vátryggingarinnar. Í a-lið 1. gr. vátryggingarskilmála fasteignatryggingarinnar kemur fram að vátryggingin taki til skemmda á vátryggðri húseign af völdum: „vökva, sem á upptök sín innan veggja hússins, og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum þess. Tryggingin greiðir kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilega fylgir því að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða, þannig að húseignin sé í sama en ekki verra ástandi en hún var fyrir tjónið.“ Enn fremur kemur fram í vátryggingarskilmálanum að tryggingin taki ekki til tjóns sem hlýst af langvarandi raka eða vatnsleka þrátt fyrir að það teljist vera afleiðing bótaskylds tjónsatburðar.

M hefur sönnunarbyrði um að bótaskilyrðum skilmálans sé fullnægt þannig að bótaskylda stofnist úr vátryggingunni. Af gögnum málsins virðist ekki deilt um að lekið hafi frá gúmmíhring í frárennislögn frá sturtu sem endurnýjuð var árið 2019. Af gögnum málsins virðist sem fyrst hafi orðið vart við raka í húsnaði M í febrúar 2023 og að rakavandamál hafi ágerst nokkuð hratt eftir það. Verður því ekki á öðru byggt en að um hafi verið að ræða skyndilegan óvæntan og ófyrirsjáanlegan leka úr lagnakerfi hússins. Að teknu tilliti til gagna málsins verður að teljast ósannað umrædd lögn hafi lekið frá árinu 2019. Enn fremur verður að teljast ósannað að það tjón sem um ræðir verði rakið til langvarandi leka eða raka. Þar af leiðandi er ljóst að M á bótarétt úr fasteignatryggingu sinni vegna þess tjóns sem hlaust af leka úr lögninni. Einnig á M rétt á bótum vegna kostnaðar við uppbrot og rask sem óhjákvæmilega fylgdi því að stöðva lekann og frágang vegna þeirra aðgerða, sbr. það sem fram kemur í a-lið 1. gr. vátryggingarskilmálans.

Gögn málsins eru nokkuð takmörkuð hvað varðar upplýsingar um umfang tjónsins. Þau gögn sem M hefur lagt fram eru ekki fullnægjandi til þess að nefndin geti lagt mat á fjárhæðir. Þar sem gögn málsins eru óljós hvað varðar tjónið sjálft er því hugsanlegt að kostnaðaráætlun sú sem M hefur lagt fram feli í sér vinnu sem er umfangsmeiri en sem nemur því að bæta tónið í samræmi við gildissvið vátryggingarskilmálans. Að teknu tilliti til framangreinds er ágreiningi er varðar fjárhæðir vísað frá nefndinni með vísan til g-liðar 4. gr. samþykktu úrskurðarnefndar í vátryggingamálum.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum vegna vatnstjóns úr fasteignatryggingu hjá V.

Reykjavík, 12. september 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Guðmundur Stefán Martinsson