

Mál nr. 317/2023**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.****Umfang tjóns.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 8. september 2023 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 21. september 2023 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 2. október 2023.

Málsatvik.

Í málskoti og fylgigögnum þess kemur fram að hinn 8. apríl 2023 hafi komið í ljós vatnstjón í fasteign í eigu M. Við nánari skoðun hafi komið í ljós að um leka frá vaski á baðherbergi hafi verið að ræða. M hafi tilkynnt tjónið til V sem þó hafi látið undir höfuð leggjast að rannsaka orsök tjónsins með fullnægjandi hætti og hafi leigjendur fasteignarinnar því séð um að rífa frá klæðningu og opna inn í vegg. Við það niðurrif hafi komið í ljós, sbr. einnig framlagt myndband M, að leka frá vaskinum leiddi í tvær áttir, þ.a. bæði að herbergi og að gangi. Nokkur samskipti hafi verið milli M og V í framhaldinu, og hafi V lýst þeirri skoðun sinni að um væri að ræða tvo aðskilda tjónsatburði, þ.e. annars vegar leka frá vaski sem hefði valdið tjóni á gólfefni og veggjum í barnaherbergi og hins vegar leka frá sturtuklefa sem hefði valdið tjóni á vegg og gangi. Þar sem staðið hafi á frekari aðgerðum af hálfu V hafi M fengið verktaka til að sinna viðgerðum og hafi M, í tölvupósti dags. 8. júní 2023, upplýst V um útlagðan kostnað vegna vinnuliðar, útlagðan kostnað sinn vegna efniskostnaðar og tapaðar leigugreiðslur í tvo mánuði meðan á framkvæmdum stóð enda hafi leigjendur þurft að flytja út. Í bótatilboði V hafi ekki verið tekið tillit til þess að eðlilegt hafi verið að skipta um allt parket í íbúðinni, enda sé um að ræða þröskuldalaust rými og mikil lýti af því að hafa mismunandi parket á gólfum en sams konar parket og var fyrir hafi ekki verið fánlegt. Þá hafi ekki verið bættur kostnaður sem M hafi orðið fyrir vegna efniskaupa og missir leigutekna hafi ekki verið bættur. Gerir M kröfu vegna framangreindra þátta og gerir auk þess athugasemdir við að V telji að um tvo aðskilda tjónsatburði sé að ræða enda liggi fyrir yfirlýsing verktaka um að um einn og sama tjónsatburð hafi verið að ræða.

Í bréfi V er því mótmælt að skoðun félagsins á aðstæðum hafi verið ábótavant enda sé það tjónþola en ekki V að sýna fram á tjón og orsök þess. Niðurstaða tjónaskoðunar V hafi þá verið sú að tveir aðskildir atburðir hefðu valdið tjóni á eigninni, og aðeins lekinn frá vaskinum hafi verið bótaskyld tjónsatvik. Þrátt fyrir það hafi M boðið greiðslu án viðurkenningar á bótaskyldu vegna alls tjónsins, en það telji eftir sem áður ósannað að um einn tjónsatburð hafi verið að ræða. Bótafjárhæð hafi þá byggt á reikningum sem M hafi sjálfur lagt fram vegna efnis og vinnu, en fjárhæð þeirra hafi samtals numið 1.554.938 kr. Að frádreginni eigin áhættu og mögulegri endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið hafi greiðsla til M numið 1.339.662 kr. Virðist kröfuliður M vegna efniskostnaðar því byggður á misskilningi, en í tjónamatsgerð V sé vísað til reikninga sem M hafi lagt fram vegna efnis og aksturs, samtals að fjárhæð 235.581 kr. Hafi útlagður efniskostnaður því verið að fullu greiddur til samræmis við kröfur M. Hvað varði kröfu M um útskipti alls parkets vísar V til þess að í skilmálum sé að finna sérstaka uppgjorsreglu vegna gólfefna en þar komi m.a. fram að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður. Fyrir liggi að V hafi greitt bætur vegna gólfefna í herbergi og á gangi, þ.e. þar sem sannarlega varð vatnstjón og til samræmis við reikninga sem M lagði fram. Hvað varði tapaðar leigugreiðslur þá geri M kröfu um tveggja mánaða leigufjárhæð. V hafi ekki borist afrit leigusamnings né önnur gögn er sýni fram á að slíkur samningur hafi verið í gildi og sé því ósannað að M hafi orðið af leigugreiðslum vegna tjónsins. Þá sé því mótmælt að nauðsynlegt hafi verið að flytja úr eigninni vegna tjónsins enda hafi ekki verið um að ræða umfangsmikið tjón og hæglega hefði verið hægt að búa þannig um hnútana að bráðabirgðahandlaug væri virk. Verði hins vegar litid svo á að íbúðin hafi verið ónothæf vegna óvirkrar sturtu verði að líta til þess að það rask verði samkvæmt framansögðu ekki rakið til bótaskylds atburðar. Þá sé því í öllu falli harðlega mótmælt að nauðsynlegt hafi verið að flytja úr íbúðinni í tvo mánuði enda hafi viðgerð aðeins tekið tólf daga. Jafnvel þó bótaskylda sé fyrir hendi geti bætur því í mesta lagi numið tólf daga leigugreiðslum enda sé kveðið á um það í skilmálum að bætur séu aðeins greiddar vegna þessa tíma sem viðgerð standi yfir.

Í viðbótarathugasemdum M er tekið fram að álit fagmanna sem sáu um viðgerðir sé á þá leið að um eina tjónsorsök hafi verið að ræða. V byggir afstöðu sína um að um tvær tjónsorsökir hafi verið að ræða hins vegar ekki á neinni ígrundaðri skoðun enda hafi tjónamatsmenn þess ekki opnað inn í vegg eignarinnar. Hvað varði kostnað vegna efniskaupa þá sé ekki um að ræða kostnað sem verktaki hafi innheimt heldur kostnað að fjárhæð 182.452 kr., sem M hafi sjálfur greitt. Hvað varði parketið þá sé um að ræða samhangandi rými, en gangurinn sé samtengdur stofunni. Sé því eðlilegt að kostnaður vegna nýs gólfefnis á stofu sé einnig bættur. Hvað varði missi leigutekna liggja þá fyrir yfirlýsing leigutaka um að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf um tveggja mánaða skeið. Nokkur tími hafi liðið frá því tjónið uppgötvaðist og þar til verktaki gat hafið störf og ljóst sé af ljósmyndum að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf meðan á framkvæmdum stóð. Ítrekar M því fyrri kröfur sínar.

Álit.

Samkvæmt framansögðu má greina ágreining aðila í þrjá liði og tekur umfjöllun nefndarinnar mið af því. Rétt er þó að taka fram að það er álit nefndarinnar að nægilega sé sýnt fram á að aðeins hafi verið um einn tjónsatburð að ræða. Þannig liggur fyrir mat þess verktaka sem sá um viðgerðir, dags. 25. ágúst 2023, um að allur leki hafi komið frá vaski á baðherbergi, en sturta hafi verið látin ganga og vatn liggja í botni hennar en rakasmits ekki orðið vart frá henni. V hefur hins vegar ekki lagt fram nein gögn, önnur en ljósmyndir frá tjónaskoðunarmanni sem ekki fylgja nánari skýringar, er sýni fram á að lekið hafi frá sturtu. Þá styður fyrirliggjandi myndband við þá lýsingu að lekið hafi í tvær áttir frá lögnum vasks á baðherbergi. Þar sem V hefur fallist á að greiða bætur vegna alls viðgerðarkostnaðar M hefur framangreint verður þó ekki séð að framangreint hafi áhrif á niðurstöðu nefndarinnar nema að því er varðar tjón vegna missis leigugreiðsla.

Hvað varðar kröfu M um endurgreiðslu útlagðs efniskostnaðar þá eru meðfylgjandi málskoti samskipti M við V, dags. 8. júní 2023. Kemur þar fram að M hafi lagt út fyrir efni samtals að fjárhæð 182.452 kr. Í sama tölvupósti kemur fram að reikningur verktaka hljóðaði upp á 1.375.904 kr. Meðal fylgigagna eru þá reikningar að fjárhæð 1.373.360 kr., en sá reikningur stafar frá verktakanum og innifelur vinnu, efni og akstur, og reikningar að fjárhæð 4.517 kr., 46.946 kr., 114.336 kr. og 16.653 kr., eða samtals að fjárhæð 182.452 kr. vegna efniskaupa. Í tjónamatsgerð V er reikningi verktakans skipt upp í annars vegar 54.000 kr. vegna efnis og aksturs og hins vegar 1.319.360 kr. vegna vinnu, eða samtals 1.373.360 kr. Þá eru í matgerðinni tilteknir reikningar vegna efniskaupa, að fjárhæð 3.643 kr., 46.946 kr., 114.336 kr. og 16.653 eða samtals kr. 181.578 kr. Að því frátöldu að virðisaukaskattur virðist hafa verið dreginn af fyrstnefnda reikningnum, þ.e. 874 kr., án þess að frekari skýringar séu á því, hefur M því fengið útlagðan kostnað vegna þeirra reikninga sem eru fyrirliggjandi að fullu greiddan og virðist krafa hans því byggð á misgáningi hvað þetta varðar. Er V þó hvatt til þess að gefa M frekari skýringar á umræddum 874 kr. mismun, eða greiða honum þá fjárhæð ella.

Hvað varðar kröfu M um frekari útskipti á parketi vísast til þess að samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga á vátryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í vátryggingarsamningi. Er því almennt gert ráð fyrir því, þegar um bótaskyld tjón á fasteign er að ræða, að eignin sé ekki í verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Jafnframt vísar V til þess að sérstaklega komi fram í skilmálum vátryggingarinnar að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður. Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni hefur M hvorki sýnt fram á að gangur og stofa séu í sama rými í skilningi skilmálaákvæðisins, né að ástand eignarinnar sé lakara en það var fyrir tjónið eða að heildarútlit raskist þannig að sjálfstæður bótaréttur stofnist þess vegna. Þar sem engin gögn liggja fyrir nefndinni er sýni fram á framangreint verður því ekki fallist á kröfu hans hvað þennan þátt varðar.

Hvað varðar missi leigutekna þá liggur fyrir yfirlýsing leigjenda um að hvorki hafi verið greidd leiga vegna maímánaðar né júnímánaðar enda hafi íbúðin verið óíbúðarhæf í maí og júní. Enginn skriflegur leigusamningur virðist vera fyrir hendi, en munnlegir samningar eru almennt jafngildir skriflegum og er gert réð fyrir tilvist munnlegra leigusamninga í húsaleigulögum nr. 36/1994, sbr. 10. gr. þeirra. Er því að mati nefndarinnar komin fram næg sönnun þess að leigusamningur hafi verið í gildi og að M hafi orðið fyrir tjóni vegna missis leigutekna Ljósmyndir af eigninni meðan á framkvæmdum stóð bera það með sér rask hafi verið umtalsvert, herbergi hafi verið rýmt, gólfefni tekin upp, veggir rofnir og þá má ráða af gögnum málsins að baðherbergið hafi verið meira eða minna ónothæft. Verður því að telja að fasteignin hafi á þeim tíma verið óíbúðarhæf. Eins og áður segir er það þá mat nefndarinnar að um eina tjónsorsök hafi verið að ræða, þ.e. leka frá vaski í baðherbergi og koma mótbáru V, þess efnis að hafi íbúðin verið óíbúðarhæf þar sem sturta hafi verið óvirk sé ekki um að ræða tjón sem rekja megi til

bótaskylds atviks, því ekki til frekari skoðunar. Af fyrirliggjandi tímaskýrslu má hins vegar ráða að framkvæmdum hafi verið lokið 30. maí og verður því ekki fallist á að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf í júnímánuði. Þá liggur ekki fyllilega fyrir hvort íbúðin hafi verið óíbúðarhæf áður en framkvæmdir hófust, þó einhver óþægindi og skertur afnotaréttur leigutaka hafi verið til staðar. Telur nefndin þó rétt að líta ekki aðeins til framkvæmdatíma verktaka við mat á bótum vegna missis leigutekna, enda má ætla að nokkuð rask hafi verið samfara undirbúningi og frágangi framkvæmdanna. Telst M því eiga rétt á bótum vegna missis leigutekna í einn mánuð.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V vegna missis leigugreiðsla í einn mánuð, til viðbótar við þær bætur sem hann hefur þegar fengið greiddar vegna umrædds tjónsatviks.

Reykjavík, 31. október 2023.

Þóra Hallgrímsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir