

Mál nr. 446/2023

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Ábyrgðartrygging atvinnureksturs.

Váttryggingartaki ábyrgðartryggingar (X)

### Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot dags. 12. nóvember 2023 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 30. nóvember 2023 ásamt fylgiskjali.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 4. desember 2023 ásamt fylgigögnum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M geri kröfu í ábyrgðartryggingu X, sem hafi tekið að sér vinnu við endurnýjun lagna í fjölbýlishúsinu Y, en M á íbúð á jarðhæð í því húsi. M byggir á því að tjón hafi orðið á íbúð hans vegna framkvæmdanna og að samkvæmt lögum um þjónustukaup nr. 42/2000 beri seljanda þjónustu, þ.e. X að bæta tjón sem verður á eignum neytenda þegar verk er unnið, nema seljandi sanni að hann hafi ekki sýnt af sér vanrækslu. M byggir á því að X hafi brotið upp mun stærri hluta gólfagnar en þörf var á, í þeim tilgangi að finna frárennslislögn og hafi virt leiðbeiningar M um legu lagnarinnar að vettugi. Þá hafi X eyðilagt vatnslögn en haldið því fram að hún væri komin á tíma. X hafi þá ekkert gert til að koma í veg fyrir tjón af verkinu og m.a. verið með blásara sem blásið hafi ryki um alla íbúð. Kæru- og virðingarleysi X gagnvart fasteign M og eigum hafi verið alger og mikið tjón orðið af framkvæmdunum. X hafi skemmt vegg, hurðir og klósett. V hafi þó hafnað að bæta honum tjónið og húsfélagið að Y hafi aðeins bætt M skemmdir á tilteknu gólfefni, baðinnréttingu og sturtugler. Annað tjón sé óbætt.

Fyrir liggur skoðunarblað aðila sem tekur slíkar skoðanir að sér, dags. 18. september 2023, um tjón á íbúð M vegna endurnýjunar á skólplögnum Y. Kemur fram að töluvert tjón hafi orðið á íbúðinni og eru í tjónmati taldir upp eftirfarandi liðir: Í tölulíðum 1.0 til 1.5 er reifaður útlagður kostnaður M, samtals að fjárhæð 237.000 kr. Tölulíðir 2.1 til 2.12 varða:

- 2.1 Gólfefni í forstofu og geymslu – harðparket.
- 2.2 Viðgerð á vegg í forstofu og gerept, hurð í hitarými.
- 2.3 Viðgerð á gerept
- 2.4 Hurð í forstofu + förgun.
- 2.5 Loka stökk í hitakompu.
- 2.6 Mála gólf í hitarými og bað.
- 2.7 Endurflísaleggja hol.
- 2.8 Lagfæring á hurð í geymslu og eldhúsinnréttingu.
- 2.9 Uppsetning á innréttingu (bað).
- 2.10 Múrviðgerðir á (lóðr) flötum + brotv.
- 2.11 Glerhurð á baði+ uppsetn.
- 2.12 Endurnýja gólfefni, krosslímt stafap.+ förgun.

Vegna hvers liðar er tiltekinn áætlaður kostnaður og er samtala kostnaðar vegna liða sem falla undir tölulíði 2.1 til 2.12 sögð vera 754.000 kr., en þar virðist raunar um reiknivillu að ræða og að umrædd áætlun sé í raun töluvert hærri.

Fyrirliggjandi er fundargerð húsfundar að Y dags. 3. október 2023 þar sem umrætt kostnaðarmat var til umræðu og einstakir liðir hennar. Var kröfum vegna tölulíða 1.0 til 1.5 hafnað þar sem engar kvittanir vegna útlags kostnaðar eða frekari útskýringar væru meðfylgjandi kröfunni þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir til M þar að lútandi.

Liðir 2.1, 2.2, 2.4, 2.7 og 2.11, þ.e. gólfefni í forstofu og geymslu, viðgerð á vegg í forstofu og gerept, hurð í hitarými, hurð í forstofu og förgun, endurflísalögn á holi, glerhurð á baði+uppsetning, voru samkvæmt fundargerðinni samþykktir án athugasemda. Kostnaður vegna liðar 2.2 er raunar í fundargerð sagður vera 45.000 kr., en ekki 450.000 kr. eins og fram kemur í kostnaðarmati. Er nærtækt

að áætla að misræmi það sem er milli krónutölu í tjónamati skoðunarblaðs og fundargerð megi rekja til misritunar annars hvors aðila.

Liðir 2.5 og 2.6 voru afgreiddir þannig að ekki væri um mál alls húsfélagsins að ræða heldur sæi hvor húshluti um framkvæmdir, enda hafi þvottahúsin í bæði austur- og vesturenda hússins orðið fyrir sama raski, og loka þurfi hitastokkum í báðum húshlutum. Húsfélagið greiddi þó 44.000 kr. vegna málnar á baði, eða helming kostnaðaráætlunar.

Hvað varðaði lið 2.8 var samþykkt að greiða metinn kostnað vegna hurðar í geymslu en hann var talinn nema helmingi að þeim 80.000 kr. sem kostnaðarmat vegna þessa liðar hljóðaði upp á. Hins vegar þótti óljóst hvernig tjón á eldhúsinnréttingu hefði atvikast, þar sem eldhúsið í íbúð M hafi verið utan framkvæmdasvæðis og kröfu M því hafnað að þessu leyti.

Hvað varðaði lið 2.9 þá hljóðaði kostnaðarmat upp á 230.000 kr. en húsfélagið féllst á að greiða 212.000 kr. en verðmat innréttingar var talið of hátt miðað við verð á sambærilegum innréttingum.

Lið 2.10 var hafnað þar sem um væri að ræða vinnu á ábyrgð múrara, sem ætti rétt á að bæta úr ágöllum á verkinu á eigin kostnað. Kemur fram í fundargerðinni að hann hyggist hafa samband við M.

Lið 2.12 um endurnýjun gólfefna í eldhúsi var þá hafnað þar sem eldhúsið hefði verið utan framkvæmdasvæðis og X hefði því átt að verja það fyrir hugsanlegu tjóni. Gæti húsfélagið því þurft að sækja bætur vegna þessa liðar á X.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að X hafi verið fenginn til að gera tilboð í endurnýjun á skólplögn að Y. Ljóst sé að umtalsvert rask, ryk og óþrifnaður, verði af slíkum framkvæmdum. Þar sem lagnirnar hafi legið undir íbúð M hafi hann þá orðið að yfirgefa íbúðina meðan á framkvæmdum stóð. M byggi á því að X hafi valdið skemmdum. Ryk og steypudrulla hafi farið yfir muni í hans eigu, skemmdir hafi verið unnar á kaldavatnslögn og vegg í forstofu og á baðherbergi auk þess sem klósett í íbúð M sé ónýtt. Þá liggi fyrir fundargerð húsfélagsins að Y þar sem farið var yfir kostnaðaráætlun vegna tjóns M sem húsfélagið þurfi að bæta vegna framkvæmdanna. V fái ekki séð að tjón umfram það sem var nauðsynlegt vegna framkvæmdanna hafi orðið. Ekkert liggi fyrir um að X hafi viðhaft óeðlilegt verklag eða að saknæm háttsemi hafi verið fyrir hendi hjá starfsmönnum þess.

Í viðbótarathugasemdom sínum tekur M fram að X, sem ekki sé einu sinni með réttindi og V haldi hlífiskildi yfir, hafi rústað íbúðinni hans að beiðni nágrannanna. M áréttar þá að X hafi brotið upp mun stærri hluta gólfsins en þurfti enda hafi M bent X á raunverulega legu lagnarinnar. Þá hafi blásari blásið ryki inn en ekki út. Ekki sé þetta þá í fyrsta skipti sem X valdi tjóni með störfum sínum.

### Álit.

Málskoti M fylgdi minnislykill sem á var að finna tæplega 1500 skjöl; ljósmyndir, myndbandsupptökur og tölvupósta. Er þar vísað m.a. til nágrannaerja sem munu hafa verið í Y, auk þess sem M tilgreinir ýmis atriði sem hann telur að betur hefðu mátt fara við framkvæmd X á umræddu verki. Þá er að finna fjölmargar ljósmyndir af íbúðinni og umhverfi hennar. Rétt er að taka fram að á nefndinni hvílir ekki sjálfstæð rannsóknarskylda, heldur bera aðilar mála fyrir henni sjálfir ábyrgð á því að gögnum sé komið á framfæri á skipulegan og skilvirkan máta.

Starfssvið úrskurðarnefndar í váttryggingamálum takmarkast við réttarágreining um váttryggingarsamninga eða annan ágreining sem lýtur að dreifingu váttrygginga eða váttryggingastarfsemi að öðru leyti. Hvað þetta mál varðar lýtur úrskurður nefndarinnar því aðeins að kröfu M um bætur úr ábyrgðartryggingu X, þ.e. um ágreining M við V, en telji M sig eiga bótarétt á öðrum grundvelli er bent á fyrrnefnd úrræði.

Almennar sönnunarreglur í skaðabótarétti gera ráð fyrir því að sá sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni sínu beri sönnunarbyrði um að skilyrði slíkrar ábyrgðar séu uppfyllt. Það hvílir því á M að sýna fram á tjón sitt og að umrætt tjón sé að rekja til saknæmra athafna eða athafnaleysis X eða starfsmanna þess eða annarra atvika eða aðstæðna sem X verði gert að bera skaðabótaábyrgð vegna.

Fjárhagslegt tjón M liggur ekki skýrt fyrir en eins og einnig er rakið í málavaxtalýsingu virðist húsfélagið að mestu hafa fallist á að bæta tjón á eigninni samkvæmt fyrirbyggjandi kostnaðaráætlun. Rétt er að áréttta að umrædd áætlun og skoðunarblað fela aðeins í sér mat á því tjóni sem varð vegna framkvæmdanna en ekki um verklag eða vinnubrögð X:

Liðir 1.0 til 1.5 varða útlagðan kostnað M vegna málningar, kaupa í Rúmfatalagernum, hreinsiefnis, ljósleiðaravinnu og smádotts vegna rakaskemmda. Ekki er í málskoti að finna frekari röksemdir vegna þessara liða, eða kvittanir vegna hins útlagða kostnaðar og hefur því ekki verið sýnt fram á tjón vegna þeirra.

Liður 2.3 – „viðgerð á gerept“. Ekki er fjallað sérstaklega um þennan lið í framlagðri fundargerð og ekki liggur nánari lýsing fyrir varðandi staðsetningu umrædds gerepts eða eðli tjóns á því. Liggur því ekki fyrir hvort greiðslu vegna þessa liðar hefur verið hafnað af hálfu húsfélagsins. Hefur því að svo stöddu ekki verið sýnt fram á tjón vegna þessa liðar.

Liðir 2.5 „loka stökk í hitakompu“ og 2.6 „mála gólf í hitarými og bað“ voru afgreiddir þannig að íbúar í hvorum enda fyrir sig sæju um hitakompu og hitarými, en samþykkt var að greiða kostnað vegna málningar á baði í íbúð M. Hefur M ekki sýnt fram á frekara tjón vegna þessara liða.

Hvað varðar lið 2.8 „lagfæring á hurð í geymslu og eldhúsinnréttingu“ þá var kröfu vegna eldhúsinnréttingar hafnað á grundvelli þess að óljóst væri hvernig tjón hefði atvikast. Í fyrirliggjandi skoðunarblaði er ekki að finna nánari útskýringar á því eða nokkra umfjöllun um tjónið. Verður því að telja tjón M ósannað að þessu leyti.

Vegna liðar 2.9 „uppsetning á innréttingu (bað)“ var fallist á að bæta metinn kostnað að mestu en talið að kostnaðarmat vegna innréttingar væri úr hófi miðað við þá innréttingu sem fyrir var. Vísaði húsfundur til kaupverðs sambærilegrar IKEA innréttingar máli sínu til stuðnings. Hefur M ekki sýnt fram á að tjón hans hafi ekki verið að fullu bætt, en í umræddu skoðunarblaði er ekki að finna frekari umfjöllun um grundvöll kostnaðarútreiknings eða umrædda innréttingu.

Lið 2.10 um múrviðgerðir var hafnað á grundvelli þess að múrverk væri ekki á ábyrgð X heldur annars aðila og rétt væri að gefa þeim aðila færi á að bæta úr göllum á verkinu. Liggur ekki fyrir hvort það hafi verið gert er í öllu falli verður ekki séð að ábyrgðartrygging X taki til þessa verkþáttar, enda bar honum skv. fyrirliggjandi tilboði í umrætt verk, að skila verkinu frá sér tilbúnu undir steypu. Þar sem ágreiningur fyrir nefndinni afmarkast við kröfu M um bætur úr ábyrgðartryggingu X kemur þessi liður því ekki til frekari skoðunar.

Lið 2.12 um endurnýjun gólfefnis í eldhúsi var þá hafnað enda hafi eldhúsið verið utan athafnasvæðis og X hefði átt að verja gólfíð fyrir hugsanlegu tjóni. Þá sagði í fundargerð að „Við munum óska eftir myndum af gólfi fyrir og eftir framkvæmdir áður en ákvörðun verður tekin hvort og/eða hvernig tjónið verður bætt þar sem við gætum þurft að sækja á verktaka.“ Í fyrirnefndu skoðunarblaði kemur fram um þennan lið „Viðarparket í eldhúsi er illa farið eftir framkvæmdir, rispað og bólgið. Hægt er að slípa það og lakka, líklegast væri hagkvæmast að endurnýja það.“

Þá má ráða af gögnum málsins að M telji sig hafa orðið fyrir tjóni vegna skemmda á klósetti, en ekkert mat eða upplýsingar um eðli og orsök þeirra skemmda fylgdu málskoti hans. Verður því að telja tjón vegna þess þáttar ósannað.

M telur einnig að tjón hafi orðið vegna óþarfa uppbrots X á gólfi í íbúð hans, en ekki hefur verið sýnt fram á í hverju það tjón felist, enda liggur ekki annað fyrir en að gólfplötu hafi verið komið í samt horf. Þá liggur ekki fyrir mat fagaðila á því að um óþarfa uppbot hafi verið að ræða.

M byggir þá á því að X hafi eyðilagt kaldvatnslögn með fleyg en af gögnum málsins má ráða að X og aðrir aðilar innan húsfélagsins telji lögnina hafa verið komna á tíma. M hefur lagt fram myndir af lögninni því til stuðnings að nóg hafi verið eftir af endingartíma hennar. Við sönnun á tjóni duga slíkar ljósmyndir ekki til enda þyrfti, eins og málum hér er háttað, að koma til mat þar til bærs aðila á ástandi lagnarinnar, en áréttu verður að framlagðar ljósmyndir og mat M sjálfs á ástandi lagnarinnar hafa takmarkað sönnunargildi án slíkra gagna.

Að öðru leyti virðast umkvartanir M að mestu varða rask vegna framkvæmdanna og ábyrgð húsfélagsins en ekki tjón sem hann virðist byggja á að verði rakið til saknæmrar háttsemi X en eins og áður sagði fellur slíkur ágreiningur utan starfssviðs nefndarinnar.

Íbúð M er í kjallara og umrædd steinlögn var í botnplötu hússins, a.m.k. að einhverju leyti undir íbúð M. Ljóst er að svo umfangsmiklu verki sem uppbot botnplötu og endurnýjun skólplagnar er fylgir óhjákvæmilega töluvert rask fyrir íbúa kjallaraíbúðar. Rétt er að taka fram að slíkt tjón er ekki sjálfkrafa að rekja til atvika sem bótaskyld eru úr ábyrgðartryggingu framkvæmdaaðila.

Í fylgigögnum málsins kvartar M þá m.a. undan því raski sem fylgdi flutningum úr íbúðinni og má ráða að hann telji sig ekki hafa fengið kostnað vegna þess að fullu bættan auk þess sem í gögnunum er að

finna nokkra umfjöllun um nágrannaerjur. Hvað þátt húsfélagsins varðar er rétt að taka fram að í 5. mgr. 26. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er fjallað um skyldu eiganda íbúðar sem lagnir liggja um til að veita aðgang að séreign sinni og leyfa nauðsynlegar viðgerðir. Í slíkum tilvikum skal séreigninni komið í samt horf og áður eiganda að kostnaðarlausu. Þá á eigandi rétt á hæfilegum bótum leiði viðgerð til verulegra óþæginda eða afnotamissis. Ráða má af málflutningi M að hann telji tjón sitt vegna þessa ekki að fullu bætt.

Taka skal skýrt fram að ágreiningur sem fellur undir gildissvið fjöleignarhúsalaga fellur utan við starfssvið úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. **Telji M því að húsfélagið hafi ekki bætt honum það rask sem hlaust af umræddum framkvæmdum eða vilji hann fá úrlausn um annan ágreining við aðra eigendur Y, sem fjallað er um í fyrrgreindum fylgigögnum er, skv. 1. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús fær sú leið að leita til kærunefndar húsamála og óska eftir álitsgerð um ágreiningsefnið.**

Rétt er þá að fjalla um tilvísun M til 25. gr. laga um þjónustukaup nr. 42/2000, en þar segir að verði tjón á eignum neytanda þegar verk er unnið eða í tengslum við það eða hlutur sem afhentur hefur verið seljanda þjónustu glatast eða skemmist ber seljanda að bæta það tjón nema hann sanni að hann hafi ekki sýnt af sér vanrækslu. Forsendur bótaskylda úr ábyrgðartryggingu X eru nokkuð aðrar, auk þess sem sönnunarbyrði þess að skilyrði hennar séu uppfyllt hvílir á tjónþola. Verður niðurstaða úrskurðarnefndar í váttryggingamálum því ekki reist á þessu lagaákvæði. **Rétt er að benda á að telji M sig eiga rétt til bóta á grundvelli þessa ákvæðis má skjóta ágreiningi er fellur undir lög um þjónustukaup til kærunefndar vöru- og þjónustukaupa.**

Af öllu framansögðu má ráða að það tjón sem tiltekið er á fyrrgreindu skoðunarblaði hafi að mestu fengist bætt af hálfu húsfélagsins, en enn skal áréttað að þó tjón verði af framkvæmdum leiðir það ekki sjálfkrafa til þess að bótaskylda úr ábyrgðartryggingu X sé til staðar. Eftir stendur þá mögulega tjón vegna skemmda á parketi í eldhúsgólfi, en gögn málsins benda til þess að hugsanlega hafi slíkt tjón hlotist af umræddum framkvæmdum. Taka verður þó undir með bókun húsfélagsfundar að frekari gagna er þörf, t.a.m. um eðli skemmdanna og fyrra ástand gólfefnis áður en því er slegið föstu.

Jafnvel þó sýnt væri fram á umrætt tjón hvílir þó enn á M að sýna fram á að það falli undir skaðabótaábyrgð sem fellur á X vegna skemmda á munum enda verði skemmdirnar raktar til skyndilegs og óvænts atburðar, sbr. gildissvið umræddrar váttryggingar. Eins og mál þetta liggur fyrir hefur ekki verið sýnt fram á að þau skilyrði séu uppfyllt, enda liggur ekki fyrir hver atvik að baki meintu tjóni voru, og ekki hefur verið sýnt fram á saknæma háttsemi X.

Samkvæmt öllu framansögðu og eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, hefur ekki verið sýnt fram á að bótaskylda úr ábyrgðartryggingu X sé fyrir hendi.

#### Niðurstaða.

M á ekki rétt úr bótum úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 30. janúar 2024.

---

Þóra Hallgrímsdóttir

---

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

---

Heiða Óskarsdóttir