

Mál nr. 266/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Tegund vátryggingar: Fasteignatrygging

Gildissvið vátryggingar.

Gögn.

1. Málskot, mótttekið dags. 17. júlí 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 12. ágúst 2024 ásamt fylgiskjölum.
3. Bréf M, dags. 21. ágúst 2024.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að M1 og M2 hafi tilkynnt grun um rakavandamál 12. febrúar 2024 og í kjölfarið hafi komið matsmaður frá V sem sendi pípara til að skoða málið. Píparinn hafi talið rakann stafa af utanaðkomandi vatni vegna staðsetningu drenlagna, þ.e. jarðvatns. Síðar hafi komið í ljós að lekinn hafi verið frá frárennislögn á baðherbergi. M telur V hafa framkvæmt ófullnægjandi skoðun og út frá því hafi þau grafið allt í kringum húsið til að dreina og síðan hafi allt verið rífið að innan til að losna við raka í útveggjum og gólfi sem drenlekinn hafi valdið en þá hafi nánast engin ummerki verið um raka út frá dreni. Þannig hafi þau farið í framkvæmdir á hlutum sem voru ekki í lagi. Lekinn á frárennislörinu sé vissulega óvæntur, skyndilegur og ófyrirsjáanlegur. Þá hafi V valdið þeim óþarfa fjárhagslegu tjóni með rangri niðurstöðu í skoðunum.

Í síðara bréfi M kemur fram að þau hafi farið í dren framkvæmdir til að fyrirbyggja vandamál þar sem þau hafi þá ekki verið orðið vör við nein vandamál. Þá kemur fram að það taki tíma að vita af leka hvort sem um sé að ræða neysluvatnslagnir, ofanlagnir eða frárennislagnir. Ef tilkynnt sé um leka um leið og hann komi í ljós geti það varla talist langvarandi leki. Enn fremur kemur fram að þau hafi rífið upp allt heimilið til að finna leka á lögn sem var ekki skoðuð. Ef V hefði framkvæmt fullnægjandi skoðun hefði mátt koma í veg fyrir frekari skemmdir vegna leka og ekki hefði þurft að rífa eins mikið úr íbúðinni.

Í bréfi V kemur fram að M2 sé ekki eigandi fasteignarinnar og geti þar af leiðandi ekki verið vátryggð í skilningi vátryggingarskilmálans né heldur geti hún verið aðili þessa máls. Fram kemur að skoðun pípulagningameistara hafi leitt í ljós að orsök rakans væri sennilegast sú að drenlögn sem hafi verið endurnýjuð árið áður væri staðsett of ofarlega og að rakann í loftinu á baðherberginu mætti rekja til ófullnægjandi frágangs við niðurfall á efri hæð. Þar sem fram komi í 1. gr. skilmála vátryggingarinnar að vátryggingin bæti tjón af skemmdum á vátryggðri húseign sem eigi upptök sín innan veggja hússins og stafi eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum hennar hafi V sent tvö höfnunarbréf. Annars vegna vegna tjóns þar sem rakann í gólfi og veggjum var að rekja til staðsetningar drenlagnar og því ekki um leka að ræða sem á upptök sín innan veggja hússins og hins vegnar vegna tjóns þar sem rakinn í loftinu á baðherberginu var rakinn til ófullnægjandi frágangs við niðurfall á efri hæð og því ekki um að ræða leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum hússins. M hafi óskað eftir því í júní að orsök tjónsins yrði betur skoðuð og þá hafi verið búið að fjarlægja sturtuklefa og flísar á gólfi. Eðli málsins samkvæmt hafi því verið ómögulegt að skoða hvort leki tengdist sturtunni sem hafði verið þar. Ekki hafi verið unnt að sjá leka frá ofna- og neysluvatnslögnum með hita- og rakamælingum. Fyrir liggir að drenlagnir hafi verið settar árið 2023 og að viðvarandi rakamál frá því ári hafi ekki lagast við drenlagnirnar. Ekki hafi verið sýnt fram á að leki frá frárennislögnum sé orsök eða meðorsök raka í gólfi og veggjum en yfirgnæfandi líkur eru til þess að rakann megi rekja til viðvarandi rakavandamála og rangrar staðsetningar drenlagna, sbr. tölvupóst M frá 28. febrúar 2024. Þá telur V að ástand lagnanna bendi til þess að þær hafi lekið í langan tíma, jafnvel um árabíl og verði því alltaf að líta á slíkan leka sem langvarandi leka í skilningi vátryggingarskilmálans sem sérstaklega er undanskilinn skv. skýru ákvæði c-liðar 2. gr. hans. V tekur fram að þótt það hafi aðstoðað M við að greina orsök tjónsins geti það þó ekki ráðist í umfangsmiklar rannsóknir á dren- og skólplögnum og það sé á ábyrgð M að mynda lagnir líkt og honum hafi verið bent á í tölvupósti dags. 28. febrúar 2024.

Álit.

Í bréfi V kemur fram að málskotsaðilar séu tveir en einungis annar sé eigandi fasteignarinnar. Þegar af þeirri ástæðu verður eigandi fasteignarinnar, M1, talinn málskotsaðili í þessu máli.

Ágreiningur í málinu lýtur að því hvort tjón á húseign M falli undir 1. gr. vátryggingarskilmála fasteignatryggingar M hjá V. Samkvæmt a-lið 1. gr. vátryggingarskilmálans greiðir vátryggingin bætur vegna skemmda á vátryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum hennar. Samkvæmt almennum sönnunarreglum vátryggingaréttar, ber þeim sem gerir kröfu um bætur úr vátryggingu að sýna fram á tjón sitt og leggja fram fullnægjandi gögn því til sönnunar. Meðal gagna málsins eru ljósmyndir af fasteign M og aðkomuskýrsla pípulagningameistara sem mætti á staðinn á vegum V. Í aðkomuskýrslunni kemur fram að engan leka hafi verið að sjá á lagnakerfi í stofu og gangi útfrá hita og rakamælingum í febrúar 2024 og sama niðurstaða hafi verið í júní 2024. Einnig kemur fram að í framhaldinu hafi verið ákveðið að mynda frárennslid og þá hafi komið í ljós að upprunalegar frárennislagnir úr steini hafi verið farnar að leka og frárennslid hafi verið dæmt ónýtt. M hefur ekki lagt fram skýrslur eða matsgerðir sem sýna fram á það að tjón á fasteigninni megi rekja til ófyrirsjáanlegs, skyndilegs og óvænts leka úr lögnum hússins. Með vísan til þess verður þannig talið að M verði að bera hallan af sönnunarskorti í málinu og á hann því ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 24. september 2024.
rafræn undirskrift

Sóley Ragnarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir