

Mál nr. 339/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot móttakið 9. september 2024 ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V dags. 1. október 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 14. febrúar 2025.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að skemmdir hafi orðið á fasteign í eigu M í júlí 2023 eftir að heitavatnslögn í öðrum eignarhluta hússins gaf sig. Hafi tjónið náð til íbúðar á hæð og íbúðarherbergis í kjallara. Hafi V fallist á bótaskyldu sem slíka og viðgerðir farið fram. Þær hafi falist í því að léttur veggur milli baðherbergis og svefnherbergis var endurnýjaður og málningarframkvæmdum. Þar sem M hafi haft áhyggjur af frekari skemmdum hafi aðilar sammælt um að fá X til að framkvæma mat á eigninni. Hafi X skilað skýrslu sinni í desember 2023. Séu niðurstöður hennar rökstuddar og komi fram að í sumum tilvikum sé óljóst hvort raka megir rekja til tjónsins en að í öðrum tilvikum sé X þess fullviss að raka og skemmdir sé að rekja til fyrrnefnds tjóns. Nemi kostnaðarmat úrbóta vegna hinna síðarnefndu atriða, þ.e. úrbóta vegna vatnstjóns, kr. 2.850.000. Samkvæmt niðurstöðu X sé um að ræða uppbot á flísalögn á baðherbergi, steinslípun rakasvæða og endurnýjun stimpilsteypu á gólfi og múrhúðar á útvegg í svefnherbergi. Auk þess þurfi að pússa upp gluggakarma og endurmála og æskilegt sé að yfirfara raflagnir og tengla, sérstaklega þar sem vatn hafi komið fram í tjóninu. M hafi talið einboðið að umrædd skýrsla, sem V hafi greitt fyrir, yrði lögð til grundvallar bótauppgjöri. V hafi hins vegar ekki fallist á það og talið að ekki væri sýnt fram á orsakatengsl milli tjónsins og þess raka sem X hafi mælt. Fer M fram á að úrskurðað verði um fulla bótaskyldu vegna þeirra úrbóta sem þurfi samkvæmt skýrslunni að framkvæma vegna umrædds tjóns.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að samkvæmt skýrslu X hafi skoðun og rakamæling leitt í ljós hækkaðan raka víða í lofti, veggjum og á nokkrum stöðum í gólfi íbúðar á jarðhæð, auk þess sem hækkaður raki hafi mælt við baðherbergi, sérstaklega við millivegg sem var endurnýjaður. Komi þá fram að í fasteign M sé bæði utanaðkomandi leki og notendaleki frá baðherbergi á efri hæð en hvorugt falli undir gildissvið vátryggingarinnar. Sé ekki hægt að útiloka að raki í byggingarefnum hafi komið til vegna eldri lekavandamála. Þá hafi ekki verið staðfestur mygluvöxtur í veggjum, gólfum og loftum fasteignarinnar. Strokusýni til greiningar á því hafi verið tekið ofan af gereftum hurða og geti með engu móti talist staðfesta myglu í veggjum. Geti niðurstaða X því ekki réttlætt þær aðgerðir sem lagðar séu til í skýrslunni. Er þá bent á að þurrktæki, tvær rakaskiljur og sex blásarar, hafi verið í gangi í íbúðinni í 26 daga og að enginn raki hafi mælt þegar þau voru tekin út. Því sé ekki fallist á þá niðurstöðu X að slípa þurfi loft, veggi og gólf og rífa upp flísar og stimpilsteypu vegna tjónsins. Hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl milli tjónsins og raka í veggjum, loftum og gólfi heldur telji X þvert á móti að húsið sé illa varið fyrir utanaðkomandi leka auk þess sem um notendaleka geti verið að ræða. Telji V því að tjón M hafi verið að fullu bætt og ekkert bendi annars en að viðgerðin hafi verið framkvæmd til samræmis við góðar venjur og þess að verktakinn sem annaðist framkvæmdir hafi skilið við fasteign M í jafngóðu ástandi og hún var fyrir tjónið.

Í viðbótarathugasemdum M eru fyrri röksemdir ítrekaðar.

Álit.

Ekki er deilt um það að tjón það sem varð á fasteign M í júlí 2023 sé bótaskyldt sem slíkt. Aðila greinir hins vegar á um umfang tjónsins og hvort fullnægjandi viðgerð á fasteign M hafi þegar farið fram. Ekki liggur annað fyrir en að aðilar hafi sammælt um að afla frekara mats á því og að V hafi greitt kostnað vegna matsins. Kemur þá fram í fyrirliggjandi matsskýrslu X að við skoðun eignarinnar dags. 7. nóvember 2023 hafi fulltrúar V og M verið viðstaddir.

Umrædd skýrsla er nokkuð ítarleg og er þar m.a. að finna umfjöllun um orsök rakavandamála í fasteigninni. Er þannig í einhverjum tilvikum talið að um eldri rakaskemmdir, utanaðkomandi vatn

eða notendaleka sé að ræða. Í kostnaðaráætlun, sem hljóðar upp á 2.850.000 kr., er þó aðeins tekið til þeirra atriða sem X telur „að rekja megí með óyggjandi hætti til vatnstjónsins“. Er því samkvæmt skýrslunni aðeins um að ræða áætlaðan kostnað vegna úrbóta vegna hins bótaskylda tjóns, þ.e. tjón sem óumdeilt er að falli sem slíkt innan gildissviðs vátryggingarinnar. Verður ekki séð annað en að umrædd skýrsla sé vönduð og niðurstöður hennar skýrar og vel rökstuddar. Hefur V þá ekki lagt fram nein gögn, s.s. matsgerð dómkvadds matsmanns, er hnekki niðurstöðum skýrslunnar.

Er það því mat nefndarinnar að rétt sé að miða við niðurstöður fyrrgreindrar matsskýrslu, og að M eigi þar af leiðandi rétt á bótum vegna þeirra úrbóta sem þar eru tilgreindar. Er þá ekki tekið tillit til mögulegs frádráttar vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við endurbætur á íbúðarhúsnæði en gert er ráð fyrir að sú fjárhæð verði dregin frá við uppgjör aðila.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum að fjárhæð 2.850.000 kr., að frádreginni mögulegri endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnuliðar, úr fasteignatryggingu hjá V.

Reykjavík, 4. mars 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir