

Mál nr. 346/2024

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð. Sönnun.

Gögn.

1. Málskot móttakið 16. september 2024, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 28. október 2024.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 31. október 2024.

Málsatvik.

Í málskoti er málavöxtum lýst með þeim hætti að leigjandi íbúðar M, hafi hinn 8. október 2022, orðið var við leka sem talið var að stafaði frá þvottavél í sameign fjölbýlishússins. Þvottahús sameignarinnar er staðsett við hlið íbúðar M. Hafi húsfélagið X upplýst M um að sama vandamál hafi áður komið upp, nánar tiltekið í september og október 2021, áður en M keypti íbúðina. Við lekann 8. október 2022 lak vatn undir gólf íbúðar M. Tilkynnti M tjónið til V sem samþykkti bótaskyldu og réðust verktakar á vegum V í viðgerðir á svæðinu í desember 2022. Fólu viðgerðirnar í sér að skipt var um parket í herbergi og veggir voru málaðir. M kveðst ekki vera sáttur við viðgerðina þar sem hann telur að enn sé raki til staðar í eigninni. Hafi A, pípulagningarmeistari, verið fenginn af V til þess að skoða sameiginlega þvottahúsið í desember 2022. Við skoðunina kom í ljós að sex þvottavélar voru tengdar inn á sama frárennslisrör sem er 50 mm í þvermál. Var það mat A að lögnin væri allt of lítil og mikil hætta væri til staðar á að lögnin hefði ekki undan þegar tvær eða fleiri þvottavélar væru að dæla af sér vatni. Í kjölfarið hafi M óskað eftir mati óháðs aðila, þ.e. byggingarfræðingsins B, sem skilaði skýrslu sinni í janúar 2023. Í henni kom fram að rakaskemmdir voru til staðar á gólfi íbúðarinnar eftir vatn sem lekið hafði frá þvottahúsinu. Þá kom fram í skýrslunni að þvottahúsið uppfyllti ekki skilyrði um frágang á votrýmum skv. byggingarreglugerð. Taldi B að bregðast þyrfti hratt við til að koma í veg fyrir frekari skemmdir á íbúð M. Með bréfi, dags. 10. febrúar 2023, sendi lögmaður Húseignadafélagsins áskorun um nauðsynlegar viðgerðir til stjórnar X.

Hinn 19. september 2023 hafi pípulagningarmeistarinn C skoðað sameiginlega þvottahúsið og íbúð M fyrir hönd V. Fram komi í tölvupósti hans að gólf hafi verið blautt undir og framan við þvottavél, raki hafi mælst í veggnum þvottahúsmegin og einnig herbergismegin og að vatn leki undir vegginn frá þvottahúsi og inn í herbergið. Engar lagfæringar hafi verið gerðar í fasteign M frá ástandsskoðunum og telur M ljóst að raka sé enn að finna og þar af leiðandi sé tjón enn til staðar vegna lekans. Hafi iðnmenntaðir fagmenn metið kostnað vegna tjónsins kr. 2.433.376. Þann 26. október 2023 hafi M óskað eftir að V fengi fagmenntaða iðnaðarmenn til að laga þau atriði sem enn væru í ólagi vegna lekans. Með bréfi dags. 15. mars 2024, hafi V hafnað bótaskyldu í málinu á þeim grundvelli að ekkert tjón væri til staðar, parket væri óskemmt og raki væri alls staðar undir viðmiðunarmörkum nema mögulega á einum stað sem gæti hafa orsakast af öðru en lagnaleka. Telur M að ætla megi að tjónið megi rekja til vanrækslu X á viðhaldi í sameigninni. Í kjölfar höfnunar V hafi M aflað minnisblaðs frá fyrirtækinu D. Samkvæmt minnisblaði þess, dags. 17. maí 2024, eru til staðar skemmdir á gólfefnum í stofu og svefnherbergi þar sem sjá megi gliðnun á samskeytum ásamt því að nót festi borð ekki að fullu saman. Var lagt til að gólfefni yrði tekið upp og ný parketborð lögð þar sem skemmdir væru til staðar. Hafnaði V í kjölfar þessa að endurskoða fyrri afstöðu sína.

M telur ákvörðun V um synjun á bótaskyldu ranga og að bótaskylda sé fyrir hendi. Byggir M á að V beri að bæta tjónið á grundvelli ábyrgðar húsfélagsins X, vegna leka í þvottahúsi sameignar og vanrækslu X á að stöðva þann leka sem upp kom árið 2021 með fullnægjandi hætti. Byggir M á því að sameiginlegt þvottahús hússins og lagnir þess teljist til sameignar og séu á ábyrgð húsfélagsins, sbr. 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þá sé í 1. og 3. tölul. 52. gr. sömu laga skýrt kveðið á um að húsfélag sé ábyrgt gagnvart einstökum eigendum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum, sem og bilun á búnaði

sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt. Byggir M á því að tjón sé til staðar, með vísan til skoðana og skýrslna sérfræðinga.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að óumdeilt sé að tjón hafi átt sér stað árið 2022 sem rekja mátti til þess að of margar þvottavélar voru tengdar inn á sama frárennslisrör sem hafði ekki undan þegar tvær eða fleiri vélar voru að dæla af sér. Samkvæmt minnisblaði fyrirtækisins D hafi fráveitulagnir verið endurnýjaðar ásamt því að búið var að vatnsverja gólf og hluta af veggjum sem aðskilja þvottahús og íbúð M. Getur V ekki fallist á að tjón sé enn til staðar sem rekja megi til leka frá þvottahúsi.

Í viðbótarathugasemdum sínum vísar M til þess að byrjað hafi verið á endurbótum á þvottahúsinu í október 2023 og þeim lokið í nóvember sama ár. Ljóst sé að það hafi ekki verið gert strax eftir lekann sem kom upp árið 2022. Ljóst sé að lekin hafi verið til staðar frá því að framkvæmd var viðgerð á fasteign M árið 2022 fram að því. M byggir á því að lekin frá sameiginlega þvottahúsinu hafi orðið þess valdandi að frekara tjón hafi átt sér stað á eign hans og þar af leiðandi sé um bótaskyld tjón að ræða.

Álit.

Óumdeilt er að tjón varð á íbúð M hinn 8. október 2022 og hefur V viðurkennt bótaskyldu vegna þess tjóns og látið framkvæma viðgerð sem fól í sér að skipt var um parket í herbergi og veggir voru málaðir. Af gögnum málsins verður ekki ráðið hvort tjónið hafi verið bótaskyld úr vatnstjónslið eða ábyrgðarlið fasteignartryggingar húsfélagsins. Fyrir nefndinni gerir M kröfu um bætur úr ábyrgðarlið fasteignartryggingar húsfélagsins X á þeim grundvelli að tjón sé enn til staðar sem megi rekja til vanrækslu húsfélagsins og vísar M til 1. og 3. tl. 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 1. tl. 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er húsfélag ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna tjóns sem rekja má til vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum. Á grundvelli 3. tl. sömu greinar ber húsfélag hlutlæga ábyrgð á tjóni sem stafar af bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt. Af fyrirliggjandi gögnum verður ekki ráðið að hin hlutlæga regla laganna eigi hér við þ.e. að tjónið megi rekja til bilunar á búnaði eða lögnum sameignar enda benda fyrirliggjandi skýrslur og umsagnir ekki til bilunar á búnaði eða lögnum. Kemur þá til skoðunar hvort 1. tl. 52. gr. laganna eigi hér við þ.e. hvort M hafi orðið fyrir tjóni sem stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum. Sönnunarbyrði um að svo hátti til hvílir á M. Hefur M lagt fram afrit tölvupósta og annarra gagna sem sýna að þáverandi formaður húsfélagsins X hafi a.m.k. allt frá desember 2022 vitað af þeirri hættu sem fyrir hendi var. Hafi lögmaður Húseigendafélagsins sent bréf til formanns X vegna ástandsins í febrúar 2023 þar sem skorað var á stjórn húsfélagsins að grípa til nauðsynlegra viðgerða á þvottahúsinu. Það hafi ekki verið fyrr en í nóvember 2023, tæplega ári síðar sem framkvæmdum á þvottahúsinu hafi verið lokið.

Telur M að enn sé til staðar tjón vegna þessa ástands. Rífa þurfi upp parket og farga, þurrka og slípa gólf, ásamt því að leggja nýtt parket og eftir atvikum mála vegg. Tjón hans sé kr. 2.433.376. V hafnar því að enn sé tjón til staðar sem rekja megi til leka frá þvottahúsi. Í fyrirliggjandi skýrslu byggingarfræðingsins A, dagsett í janúar 2023, er m.a. að finna myndir af rakaskemmdum á vegg og gólfi íbúðar M ásamt mynd af rakamælingu sem sýnir mikinn raka í vegg í stofu íbúðar M. Verður af skýrslunni ekki ráðið hvenær skoðun A fór fram og umræddar myndir teknar en af öðrum fyrirliggjandi myndum í málinu verður dregin sú ályktun að myndirnar hafi verið teknar áður en viðgerð V fór fram í desember 2022. Liggur einnig fyrir skoðun og mat sem framkvæmt var af hálfu V í desember 2022 þar sem sjá má að rakamælir mælir raka yfir viðmiðunarmörkum. Í minnisblaði fyrirtækisins D, dags. 17. maí 2024, kemur fram að við skoðun hafi verið staðreynt að skemmdir séu í gólfefnum í stofu og svefnherbergi þar sem sjá megi gliðnun á samskeytum ásamt því að nót festi ekki borð að fullu saman. Byggingarhlutar voru rakamældir og hitamyndaðir og kom ekki fram hækkun í rakastigi eða gildum við skoðun. Af umræddu minnisblaði eða öðrum fyrirliggjandi gögnum verður ekki ráðið með óyggjandi hætti að skemmdir á gólfefnum séu afleiðing lekans frá þvottahúsinu. Hallann af slíkum sönnunarskorti ber M.

Af framangreindu er ljóst að M telst ekki hafa sýnt fram á með nægilega skýrum hætti að tjóns hans megi rekja til vanrækslu á viðhaldi sameignar af hálfu húsfélagsins X.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr ábyrgðarlið fasteignatryggingar húsfélagsins X hjá V.

Reykjavík, 27. janúar 2025.

rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir