

Mál nr. 56/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Gildistími og gildissvið váttryggingarskilmála. Sönnun tjóns og umfang þess.

Gögn.

1. Málskot móttakið 3. janúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V, dags. 24. febrúar 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 25. og 28. febrúar 2025.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 4. mars 2025.

Málsatvik.

Í málskoti og málgögnum er málavöxtum lýst með þeim hætti að M hafi keypt fasteignina A þann 14. apríl 2023 og fengið hana afhenta sama dag. Hinn 7. janúar 2025 hafi smiðir sem voru við vinnu í fasteign M, tekið eftir bleytu á bak við vegg í baðherbergi fasteignarinnar. Í ljós hafi komið að leki hafi verið búinn að smitast vel og lengi þar sem bleyta hafi verið í öllum veggnum. Kallaður var til skoðunarmaður til að meta stöðuna og haft samband við fasteignasölu sem hafði milligöngu um kaup M á fasteigninni. Þann 13. janúar 2025 barst skýrsla frá matsmanni og sendi M skýrsluna til V þann sama dag og gerði kröfu um bætur úr fasteignatryggingu húsfélagsins hjá V. Barst M svar frá V þess efnis að matsmaður á þeirra vegum kæmist ekki fyrr en eftir tvær vikur. Taldi M ekkert annað hægt í stöðunni en að hefja framkvæmdir enda heimilisfólk hans húsnaðislaust. Teknar hafi verið myndir af öllu ferlinu og reyndu smiðir að minnka tjónið. Starfsmaður V hafi komið á vettvang 22. janúar 2025 en í kjölfarið hafnaði V bótaskyldu á þeim grundvelli að bótið hafi verið að gera við fasteignina.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að höfnun V byggir í fyrsta lagi á því að tjónið hafi orðið utan gildistíma váttryggingar M. Gögn málsins beri með sér að skemmdir hafi verið til staðar á byggingarefnum við kaup M á íbúðinni þann 14. apríl 2023, sbr. fyrirbyggjandi skýrslu matsmanns. Í öðru lagi byggir V á því að orsök tjónsins sé ósönnuð og í þriðja lagi að tjónið og umfang þess sé ósannað þar sem bótið var að fjarlægja vegg, gólfefni, innréttingar og hreinlætistæki þegar tjónið var tilkynnt til V. Að lokum bendir V á að skv. 2. gr. váttryggingarskilmála fasteignatryggingar taki tryggingin ekki til skemmda af völdum myglu eða sveppagróðurs.

M sendi inn viðbótargögn til nefndarinnar. Þau gögn eru annars vegar athugasemdir frá smið og pípulagningarmanni sem unnu við eignina ásamt ljósmyndum og svo hins vegar ljósmynd sem sýnir að sögn M uppruna lekans.

Í viðbótarathugasemdum sínum vísar V til þess að ósamræmi sé í viðbótarathugasemdum M. Ljósmynd sem M segir að sýni uppruna leka sé af frárennslisrörum og samtengjum. Virðist M nú byggja á því að leki hafi komið upp í þessum samtengjum við gólf húseignar sinnar. Er það í ósamræmi við það sem fram kemur í fyrirbyggjandi matsskýrslu sem M lagði fram með málskoti. Þar komi fram að lekið hafi niður með lögnum frá efri hæð hússins.

Álit.

Ágreiningur í málinu lýtur að því hvort tjón á húseign M falli undir 1. gr. váttryggingarskilmála fasteignatryggingar M hjá V. Samkvæmt a-lið 1. gr. váttryggingarskilmálans greiðir váttryggingin bætur vegna skemmda á váttryggðri húseign sem eiga upptök sín innan veggja hússins og stafa eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum hennar. Samkvæmt almennum sönnunarreglum váttryggingaréttar ber þeim sem gerir kröfu um bætur úr váttryggingu að sýna fram á tjón sitt og leggja fram fullnægjandi gögn því til sönnunar. Í málinu liggur fyrir matsgerð frá löggiltum húsasmíðameistara sem byggir á skoðun hans á fasteigninni 8. janúar 2025. Í niðurstöðu matsgerðarinnar segir: „Hér hefur komið upp leki, því er litið svo á að hér sé um lekavandamál að ræða og tjón. Það sést að vatn hefur lekið frá efri hæð niður með lögnum, sést það greinilega á innviðum veggja, spónaplötum og veggjastoðum. Vatn hefur flætt með gólfleiðrunum veggja og komið upp mygla þar. Tekin voru sýni í dúk við vegg baðherbergis og dúk í gangi. Mygla

hefur komið upp en það var allt orðið þurrt þegar framkvæmdir hófust og veggir og gólfefni baðs voru rifin.“ Þá leggur höfundur til að talað verði við tryggingafélög og seljanda fasteignarinnar. Verið geti að nokkur ár séu frá því síðast lak og þurfi að fara í gegnum það með söluaðila hvenær lak og hvaðan. Í skýrslunni er að finna frekari umfjöllun um að kanna þurfi hvenær komið hafi upp lekavandamál frá hæðinni fyrir ofan. Í viðbótarathugasemdum M er vísað til tölvupósts dags. 24. febrúar 2025 frá verktakafyrirtæki þar sem fram kemur að við rif á baðkari hafi fundist sprunga á affallsröri sem tengt er frá bakari. Rörið hafi verið inni í vegg og tenging úr því í baðkarið. Þetta hafi lekið lengi en ekki hafi verið hægt að sjá þennan leka þar sem lögnin var falin undir baðinu og inni í vegg. Fylgdi með mynd af affallsröri. Að mati nefndarinnar er hér um að ræða misræmi í gögnum og rökstuðningi M sem ekki hefur fengist skýring á. Annars vegar leggur M fram matsskýrslu sem gefur til kynna að til staðar sé tjón sem rekja megi til leka frá efri hæð og svo hins vegar tölvupóstur og ljósmynd sem gefa til kynna að affallsrör í gólfi hafi lekið. Engin önnur gögn eru lögð fram sem sýna fram á hvernig leki frá umræddu affallsröri tengist því tjóni sem metið er í fyrirbyggjandi matsskýrslu. Á grundvelli framangreinds er það afstaða nefndarinnar að M hafi ekki sýnt fram á að til staðar sé tjón sem rekja megi til ófyrirsjáanlegs, skyndilegs og óvænts leka úr lögnum hússins. Með vísan til alls ofangreinds verður þannig talið að M verði að bera hallann af sönnunarskorti í málinu og á hann því ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu sinni hjá V. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki tekin afstaða til þess hvort tjónið hafi orðið utan gildistíma vátryggingar M hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr fasteignatryggingu hjá V.

Reykjavík, 25. mars 2025

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir