

Mál nr. 137/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Húseigendatrygging.

Gildissvið vátryggingar. Rými þar sem tjón verður. Umfang tjóns.

Gögn.

1. Málskot móttakið 29. apríl 2025, ásamt fylgiskjöllum.
2. Bréf V, dags. 3. júní 2025, ásamt fylgiskjöllum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að tjón hafi orðið á gólfefni í sólstofu húseignar M eftir að leki kom upp í golfhitakerfi sólstofunnar í júní 2024. M hefur gert kröfu um bætur úr fasteignatryggingu sinni hjá V vegna tjónsins og hefur V viðurkennt bótaskyldu, en ágreiningur lýtur að umfangi tjónsins. M telur að skemmdir hafi orðið á flísalögðu gólfi sem sé samfelld um alla fasteignina og skipti sköpum fyrir ásýnd hennar. Telur M að ekki sé unnt að leggja aðra flísategund á skemmda hluta gólfsins án þess að raska heildarmynd, flæði og fagurfræðilegri samfellu. M krefst þess því að V verði gert að bæta kostnað við að fjarlægja eldri flísar og leggja nýjar sambærilegar á allan gólfflöt fasteignarinnar. Vísar M til fyrirbyggjandi matsgerðar löggilts fasteignasala sem hann aflaði þar sem fram kemur að aðgreining á gólfefni myndi rýra fagurfræðilegt heildaryfirbragð eignarinnar og þar með seljanleika hennar og endursöluverð. M byggir kröfu sína á því að ætlað tjón sé ekki að fullu bætt með tilliti til þeirrar lausnar sem V hefur boðið. Þá mótmælir M því að V geti almennt vísað til skilmála tryggingar í slíkum tilvikum án tillits til aðstæðna og ásýndar viðkomandi fasteignar.

Í bréfi V til nefndarinnar kemur fram að V hafi viðurkennt bótaskyldu úr húseigendatryggingu M vegna þess tjóns sem varð í sólstofu fasteignar M en hafnar því að greiða bætur umfram það sem nemur flísaskiptum í því rými. Byggir V afstöðu sína á 2. málsl. greinar 7.2. í skilmála tryggingarinnar þar sem fram kemur að komi til tjóns á gólfefnum séu einungis greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými þar sem tjónið verður. Ekki þurfi að vera til staðar þröskuldar eða hurðir til að rými teljist aðskilið. Samkvæmt teikningu húseignarinnar sé sólstofan afmörkuð frá öðrum rýmum með veggjum og dyraopum og niðurgráfin um tvö þrep frá bæði stofu og eldhúsi. V telur því ótvírætt að um sé að ræða sjálfstætt rými og að skilyrði skilmála séu uppfyllt. M hafi þegar fengið greiddar bætur sem samsvara nýjum flísum á um 25 fermetra tjónflöt sólstofunnar.

Álit.

Ekki er ágreiningur um bótaskyldu vegna tjónsins né umfang tjónsins þ.e. að tjón hafi orðið á gólfefni í sólstofu húseignar M. Ágreiningur málsins snýr að túlkun 2. málsl. greinar 7.2. í skilmála húseigendatryggingar þar sem fram kemur að komi til tjóns á gólfefnum séu aðeins greiddar bætur fyrir gólfefni í því rými sem tjón verður. Ekki þurfi að vera til staðar þröskuldar eða hurðir til að afmarka rými. Samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga á vátryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í vátryggingarsamningi. Er því almennt gert ráð fyrir því, þegar um bótaskyld tjón á fasteign er að ræða, að eignin sé ekki í verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Í a-lið greinar 4.1 í skilmála vátryggingarinnar kemur fram að tryggingin greiði kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til þess að stöðva leka, svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerð, þannig að húseign sé í sama og eigi verra ástandi en hún var fyrir tjónið. Hefur M lagt fram matsgerð löggilts fasteignasala, dags. 7. apríl 2025, á áhrifum þess að mismunandi gólfefni yrði í sólstofu og eldhúsi. Þar segir: „Það er mat undirritaðs að það væri til virðislækkunar og ekki til að auka seljanleika eignarinnar þar sem rýmið myndar eigna heild. Varðandi kostnað við endurnýjun á gólfefnum mætti áætla að sú tala sé ekki undir 2-3 milljónum.“ Þrátt fyrir að matsgerð hins löggilta fasteignasala bendi til þess að fasteign M yrði í lakara ástandi en hún var fyrir tjónið ef sömu flísar séu ekki á sólstofunni og öðrum hlutum hússins er ekki hjá því komist að horfa til þess að í skilmála vátryggingarinnar er að finna undantekningarreglu sem takmarkar bótaskyldu V við það gólfefni sem skemmist í hverju rými fyrir sig. Þegar metið er hvort sólstofan teljist sjálfstætt rými í skilningi ákvæðis 7.2 í skilmála vátryggingarinnar ber að líta til hönnunar fasteignarinnar og þeirra aðgreininga sem eru milli rýma. Fyrir liggur að sólstofan er afmörkuð frá eldhúsi og stofu með veggjum og dyraopum, og er

jafnframt niðurgrafið um tvö þrep frá báðum rýmum. Þá kemur fram í gögnum málsins að gengið er um sólstofuna annars vegar um dyraop með hurð og hins vegar frá eldhúsi um op sem er sambærilegt að stærð og hefðbundin hurð. Með hliðsjón af framangreindu telur nefndin að sólstofan teljist aðskilið rými í skilningi skilmálanna. V telst þannig samkvæmt framansögðu hafa takmarkað ábyrgð sína í vátryggingarskilmálum við bætur vegna gólfefnis í því rými sem tjón varð og hefur því bætt tjón M í samræmi við fyrrgreind skilmálaákvæði. M á því ekki rétt á frekari bótum úr vatnstjónstryggingu fasteignatryggingarinnar en V hefur þegar boðið.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 25. júní 2025.

rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson
Óskarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða