

Mál nr. 168/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.

Gildissvið váttryggingar.

Gögn.

1. Málskot mótttekið 14. maí 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 26. maí 2025 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að tjón hafi orðið á fasteign í eigu M meðan hún var erlendis, en við heimkomuna hafi eitt herbergi í aukaíbúð sem fylgi fasteigninni verið „gjörsamlega á floti“. Eftir margra vikna bið hafi komið skýrsla frá skoðunarmanni á vegum V sem hafi talið að lekinn kæmi líklega frá skólplögnum. Umræddur skoðunarmaður hafi verið einn á ferð, ekki með nein tæki eða tól og ekki rannsakað neitt. Hafi M því keypt myndun á rörunum til að meta hvaðan lekinn kæmi og hafi þá komið í ljós að hann stafaði frá eldhúsvaski en ekki skólplögnum. Hafi kostnaður við viðgerðir numið rúmlega tveimur milljónum króna og sé M með reikninga fyrir þeirri fjárhæð. Eftir að M hafi tilkynnt V um uppruna lekans hafi V boðið bæt看ur úr fasteignatryggingu M hjá V að fjárhæð 350.000 kr. Sé M alls ekki sátt við þau málalok. Sé um langvarandi leka að ræða þá hafi viðbrögð V stuðlað að honum enda hafi léleg vinnubrögð þess tafið viðbrögð um margar vikur.

Í bréfi V til nefndarinnar segir að tilkynning vegna tjónsins hafi borist V 11. apríl 2024. Hafi V reynt að senda verktaka á vettvang en erfitt hafi verið fyrir þá aðila að komast inn í fasteignina þar sem M hafi ýmist ekki svarað símtölum eða ekki staðið við loforð um að hleypa verktökum inn. Hinn 6. maí 2024 hafi verið framkvæmd skoðun en niðurstaða hennar hafi verið sú að umrætt rými í fasteigninni var mjög illa farið vegna langvarandi vatns- og rakaskemmda. Þá hafi uppruni tjónsins verið óljós en líklega hafi myndast stífla í klóaki. Þá hafi verið um langvarandi leka að ræða en ekki skyndilegt og óvænt vatnstjón sem sé bótaskyldt samkvæmt skilmálum tryggingarinnar. Síðar hafi M sent skýrslu þess efnis að orsök tjónsins mætti rekja til þess að lögn frá eldhúsi hefði dregist úr lögn í útvegg. Þrátt fyrir það sé afstaða V óbreytt enda verði tjónið rakið til langvarandi leka sem ekki falli undir trygginguna. Þrátt fyrir það hafi V boðið M bæt看ur að fjárhæð 350.000 kr., án viðurkenningar á bótaskyldu, en sú fjárhæð taki mið af því hvað hefði kostað að gera við umrætt tjón hefði strax verið gripið til aðgerða.

Álit.

Samkvæmt meginreglum váttryggingaréttar hvílir það á váttryggðum, þ.e. M, að sýna fram á að tjón hafi orðið, orsök þess og umfang.

Gögn um umrætt tjón eru af afar skornum skammti fyrir nefndinni. Þannig liggja fyrir ljósmyndir af umræddu rými, sem sýna m.a. töluverðar myglu- og rakaskemmdir og ljósmyndir af aðstæðum eftir að komist hafði verið fyrir lekann. Einnig liggja fyrir reikningar vegna útlagðs kostnaðar M, að fjárhæð u.þ.b. tvær milljónir króna svo og skoðunarskýrsla þess aðila sem V sendi á vettvang. Engin frekari gögn, s.s. skýrsla pípulagningarmeistara, um tjónsatvikið sem slíkt eða umfang tjóns vegna þess, liggja hins vegar fyrir.

Samkvæmt skilmálum umræddrar váttryggingar eru greiddar bæt看ur vegna tjóns sem verður vegna vökva sem á upptök sín innan veggja hússins og stafar eingöngu af ófyrirsjáanlegum, skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennslislögnum þess. Tjón sem stafar af langvarandi raka eða vatnsleka og myglu eða sveppagróðri er hins vegar ekki bætt.

Nú virðist í sjálfu sér ágreiningslaust með aðilum að upphaflega orsök tjónsins sé að rekja til leka úr tengingu frárennslislagnar eldhúsvasks við aðra lögn í útvegg. Verður að telja, að öðrum skilyrðum uppfylltum, að slíkt tjón geti fallið undir það að vera ófyrirsjáanlegur, skyndilegur og óvæntur leki úr frárennslislögn og því bótaskyldt samkvæmt framangreindu skilmálaákvæði.

Í skoðunarskýrslu þess aðila sem V lét framkvæma skoðun á fasteigninni segir m.a. að rýmið sé illa farið og hefði átt að vera búið að grípa inn í miklu fyrr. Segir þá að slípa þurfi alla steinfleti en annað byggingarefni sé ónýtt og þurfi að farga því. Af ljósmyndum má einnig ráða að mikil mygla hafi

myndast, og má m.a. greina svarta flekki í parketi og þar sem gólfefni og veggir mætast. Þau takmörkuðu gögn sem fyrir nefndinni liggja benda því til þess að kostnaður M vegna úrbóta hafi að miklu leyti komið til vegna skemmda sem er að rekja til langvarandi leka og myglu.

Þar sem M hefur ekki lagt fram nein gögn er hnekki framangreindu verður að mati nefndarinnar að telja ósannað að hún eigi frekari rétt til bóta en V hefur þegar boðist til að greiða.

Niðurstaða.

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

Reykjavík, 19. ágúst 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Heiða Óskarsdóttir