

VARNARAÐILI HAFNAÐI AÐ HLÍTA ÚRSKURÐI

Mál nr. 332/2025**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.****Vatnstjón. Umfang tjóns.****Gögn.**

1. Málskot móttakið 12. september 2025, ásamt fylgiskjölum.
2. Athugasemdir V, dags. 3. október 2025, ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 16. október 2025.

Málsatvik.

Í gögnum málsins er málavöxtum lýst með þeim hætti að vatnstjón hafi orðið í bílskúr í eigu M hinn 29. apríl 2025. Lekann mátti rekja til sprungu í hitalögn sem olli skemmdum á gólfi bílskúrsins. V samþykkti bótaskyldu úr faseignatryggingu M og hefur greitt M bætur sem nema kr. 777.000, að teknu tilliti til 30% endurgreiðslu virðisaukaskatts. M telur tjón sitt nema hærri fjárhæð og hefur á grundvelli fyrirbyggjandi matsgerðar, farið fram á kr. 3.119.411 til viðbótar. V hefur hafnað greiðslu frekari bóta úr tryggingunni.

M byggir kröfu sína á því að tryggingin taki til kostnaðar við uppbrot og frágang þannig að eignin verði í sama eða ekki verra horfi en fyrir tjón. Í skýrslu A-fagmanna komi fram að tjónið sé afleiðing innanhúss leka úr hitaleiðslu og að tjónið sé svo umfangsmikið að nauðsynlegt sé að framkvæma heildarviðgerð á gólfi, þar með talið að fjarlægja epoxy ilögn og gólfhitalagnir, enda séu þessir þættir órjúfanlegur hluti gólfsins. Þeir styðji að ekki sé um hönnunargalla eða utanaðkomandi leka að ræða. Telur M að V hafi aðeins fallist á bótagreiðslu vegna hluta tjónsins og eingöngu vegna epoxy-húðunar, en ekki vegna þeirra nauðsynlegra framkvæmda sem gera þurfi til að koma gólfinu í sama horf og áður. Þá sé hluti kostnaðar sem V hafnar, þar á meðal kostnaður vegna fjarlægingar hitalagnar og annar kostnaður sem fylgi framkvæmdunum, órjúfanlegur hluti þess að koma eign í fyrra ástand og því beri að bæta þann kostnað. M krefst jafnframt bóta vegna óbeins tjóns, svo sem geymslu og flutnings húsgagna, og lögmanskostnaðar, enda hafi M þurft að leita lögmanns vegna ágreinings við V. M byggir á því að hann eigi samkvæmt 35. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004 og grein 4.1. a í skilmála vátryggingarinnar, rétt á fullum bótum þannig að bílskúrin verði í sama horfi og hann var fyrir tjónið.

V telur kröfur M ofmetnar og feli í sér endurbætur sem falla utan skilmála vátryggingarinnar. V byggir á meginreglunni um að tjónþoli eigi ekki að hagnast á tjóninu. Tryggingin bæti aðeins raunverulegt tjón, ekki „tjónvaldinn“ sjálfan þ.e. lagnirnar sem láku, né uppfærslur á gólfhitakerfi eða víðtækar endurnýjanir á gólfi. Að mati V varð tjón á litlum fleti. Nauðsynlegt upprask og lokafrágangur (múr og epoxy) hafi verið greitt, m.a. epoxy á allt gólfið til að forðast litamun, án þess að það feli í sér viðurkenningu á fullu uppraski. V vísar jafnframt til mynda af bílskúrsgólfinu og bendir á þunna ilögn sem mögulega teljist vera galli og bendir á að myndirnar bendi til þess að um mögulegan utanaðkomandi raka við vegg hafi verið að ræða sem valdið hefur hluta af tjóninu. Matsgerð A-fagmanna sé einhliða og taki ekki mið af takmörkunum vátryggingarinnar. Lögfræðikostnaður og liðir á borð við málun veggja eða tilfærslu lausafjár séu ekki bótaskyldir. Samkvæmt skilmála vátryggingarinnar hafi V val um að greiða áætlaðan viðgerðarkostnað eða láta gera við. V hafi greitt sanngjarna fjárhæð sem endurspeglir bótaskyldu og hafnar frekari greiðslum.

Í viðbótarathugasemdum sínum mótmælir M því að um endurbætur sé að ræða og heldur því fram að tjónið sé ótvírætt afleiðing innanhússleka úr hitalögn, sem hafi valdið því að heitt vatn streymdi undir alla ilögnina, losaði hana frá undirlagi og olli sjáanlegum kalkútfellingum um allan gólfhlötinn. M telur að rök V um að gólfið hafi þurft lagfæringar fyrir slysið, eða að mögulegur hönnunargalli eða utanaðkomandi leki komi í veg fyrir bótaskyldu, séu örökstudd og ósönnuð. Að mati M eru þær framkvæmdir sem gert er kröfu um nauðsynlegar til að koma gólfinu í sama horf og það var fyrir tjónið, enda sé ekki unnt að laga slíkar skemmdir með því einu að fylla í og mála yfir gólfið. M bendir einnig á að V hafi aðeins greitt fyrir nýja epoxy-húðun en ekki fyrir þær viðgerðir sem skýrslur A-fagmanna sýni að séu nauðsynlegar. Þá telur M að V hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína um bótarétt

samkvæmt 12. gr. b laga um vátryggingarsamninga og hafni alfarið þeirri fullyrðingu að hann hafi „hagnast“ á tjóninu. M telur að sönnun tjóns liggi fyrir og að V hafi ekki fært fram gögn sem hnekkir mati A-fagmanna.

Álit.

Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni og ráða má af málsgögnum, greinir aðila á um umfang tjóns sem varð á bílskúr M í kjölfar leka úr hitalögn í gólfi bílskúrsins. Óumdeilt er að tjónsatburðurinn sem slíkur fellur undir fasteignatryggingu M hjá V. Ágreiningur snýr að því hvort viðgerðaráætlun M, sem byggð er á skýrslu sem M aflaði frá fyrirtækinu A-fagmenn, feli eingöngu í sér nauðsynlegar viðgerðir til þess að koma bílskúrnum í sama horf og hann var í fyrir tjónið eða hvort hluti kröfunnar lúti að endurbótum og breytingum á gólfinu sem tryggingin bæti ekki.

Af hálfu M hefur verið lögð fram ítarleg sérfræðiskýrsla þar sem fram kemur að vatn hafi dreifst undir ílögnina, valdið því að hún losnaði frá undirlagi og leiddi til skemmda á gólfinu. V hefur ekki lagt fram eigin gögn eða sérfræðiskýrslu sem hnekkir þeirri niðurstöðu. Nefndin telur því að nægilega sýnt fram á að umfang tjónsins sé meira en V hefur greitt bætur vegna.

Þrátt fyrir það bendir nefndin á að samkvæmt i-lið greinar 4.1. í skilmála tryggingarinnar, eru ekki greiddar bætur vegna tjóns á þeim hlutum sem tjóninu ollu, svo sem sjálfri hitaleiðslunni eða endurlögn hennar. Þá kveður grein 7.7. á um að tryggður skuli ekki hagnast á tjóni og að tryggingin bæti aðeins raunverulegt tjón. Í gögnum málsins kemur fram að viðgerðaráætlun geri ráð fyrir þykkara flotlagi yfir nýjar lagnir (um 30 mm) en sjá má á af myndum að hafi verið á þeirri lögn sem fyrir var. Bendir það til þess að skýrsla A-fagmanna geri ráð fyrir endurbótum á gólfinu, en ekki viðgerða sem nauðsynlegar eru til að koma gólfinu í sama horf og það var í fyrir tjónið.

Með hliðsjón af framangreindu er það niðurstaða nefndarinnar að M hafi sýnt fram á rétt sinn til frekari bóta úr fasteignatryggingu sinni hjá V, að því marki sem kostnaður lýtur að nauðsynlegum viðgerðum til að koma bílskúrnum í sama horf og hann var í fyrir tjónið. Þeir liðir kröfunnar sem varða endurbætur, breytingar á gólfi eða kostnað vegna þeirra hluta sem tjóninu ollu, falla hins vegar utan bótaskyldu samkvæmt skilmálum tryggingarinnar. Þá bætir tryggingin hvorki flutning eða geymslu á lausum hlutum. Hvað lögfræðikostnað varðar þá kemur fram í i-lið 4. gr. samþykktar fyrir nefndina, að nefndin fjalli ekki um kröfu málskotsaðila um málskostnað.

Með hliðsjón af framangreindu er það afstaða nefndarinnar að M hafi sýnt fram á að eiga rétt á frekari bótum vegna tjónsins úr fasteignatryggingu sinni hjá V. En þar sem ekki er unnt að byggja ákvörðun nefndarinnar á fyrirbyggjandi kostnaðaráætlun M, tekur nefndin ekki frekari afstöðu til bótafjárhæða.

Niðurstaða.

M á rétt á frekari bótum úr fasteignatryggingu hjá V en á grundvelli fyrirbyggjandi gagna er ekki unnt að taka afstöðu til bótafjárhæða.

Reykjavík, 11. nóvember 2025.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson
Heiða Óskarsdóttir

Hildigunnur Hafsteinsdóttir