

**Mál nr. 366/2025**

**Nafn málskotsaðila (M)**

**Nafn varnaraðila (V)**

**Heiti váttryggingar: Fasteignatrygging.**

### Umfang tjóns.

**Gögn.**

1. Málskot mótttekið 8. október 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 29. október 2025 ásamt fylgiskjölum.

**Málsatvik.**

Þann 17. mars 2025 barst V tilkynning frá X, um leka í lofti á baðherbergi í íbúð hans. Í kjölfarið var framkvæmd skoðun af hálfu V á íbúð X, á 1. hæð, sem og íbúð M, á 2. hæð V taldi tjónið bótaskyldt úr vatnstjónslið fasteignatryggingar sem húsfélag fasteignarinnar hafði tekið hjá V. Í framhaldinu útbjó V tjónamatsgerð. Í henni voru m.a. boðnar bætur fyrir nýrri flísalögn á hluta baðherbergis í íbúð M.

M sem felldi sig ekki við matsgerðina taldi að í henni væri ekki gert ráð fyrir að gengið væri frá fullnægjandi rakavörn í kverkum á milli baðkars og gólfsins. Jafnframt taldi M að skipta þyrfti út öllum flísum á baðherberginu þar sem það myndi rýra verðgildi fasteignarinnar að ekki væru eins flísar á öllu baðherberginu.

Í málskoti er því annars vegar á því byggt að nauðsynlegt sé að taka allar flísar af því rými sem skemmdist og að leggja þurfi nýjan votrýmisdúk til að tryggja að samskeyti milli allra veggja og gólfs séu með fullnægjandi rakapéttingu. M vísar til frásagna fagaðila hvað þetta varðar. Hins vegar byggir M á því að skipta verði um allar flísar á baðherberginu. Utskipting á hluta flísa muni rýra verðgildi fasteignarinnar.

Í athugasemdum V, er því hafnað að nauðsynlegt sé að skipta um allar flísar á baðherberginu til að tryggja fullnægjandi rakapéttingu í öllum kverkum á baðherbergi. V bendir á að engin gögn liggja fyrir í málinu sem styðji við þessar fullyrðingar M. Jafnframt vísar V til 3. gr. skilmála fasteignatryggingar um að bætur vegna tjóns taki mið af því að húseign verði ekki í lakara ástandi en fyrir tjón. Þá hafi M ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að verðgildi fasteignarinnar muni rýrna ef ekki eru eins flísar á öllu baðherberginu.

**Álit.**

Samkvæmt almennum sönnunarreglum í váttryggingarétti hvílir á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks. Í málinu er ekki ágreiningur um bótaskyldu, aðeins um umfang tjónsins og afleiðingar þess. Samkvæmt 1. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga á váttryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt ef ekki er um annað samið í váttryggingarsamningi. Í 3. gr. skilmála viðkomandi váttryggingar segir að bætur greiðist fyrir kostnað við uppbrot og rask sem óhjákvæmilegt er til að komast fyrir leka og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða þannig að húseignin verði ekki í lakara ástandi en fyrir tjón.

Það er M að færa sönnur á þá málsástæðu sína að í fyrirliggjandi matsgerð V sé umfang tjónsins vanmetið. M hefur hins vegar ekki lagt fram nein þau gögn sem hnekkt gætu því mati V, s.s. mat eða álitsgerð fagaðila. Þótt flísar á baðherbergi verði ekki að öllu leyti sömu gerðar liggur ekki fyrir í fyrirliggjandi gögnum að ástand eignarinnar verði af þeim sökum lakara en það var fyrir tjónið eða að heildarútlit raskist, þ.e. verðgildi fasteignarinnar rýrni, sem leiða eigi til stofnunar sjálfstæðs bótaréttar. Nefndin telur rétt að taka fram að þó vera kunnir að rakapétting sé ekki fullnægjandi í öðrum hlutum baðherbergisins að þá hefur það ekki leitt til tjóns sem bótaskyldt er úr váttryggingunni.

Það er mat nefndarinnar að M hafi ekki tekist að sýna fram á að bótaskyldt tjón hennar sé umfangsmeira en nemur þeim bótum sem V hefur þegar fallist á að greiða. Af því verður M að bera hallann og er því, eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni, óhjákvæmilegt að hafna kröfu hennar.

**Niðurstaða.**

M á ekki rétt til frekari bóta úr fasteignatryggingu sinni hjá V.

Reykjavík, 3. mars 2026.  
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir