

Mál nr. 81/2026**Nafn málskotsaðila (M)****Nafn varnaraðila (V)****Heiti vátryggingar: Húseigendatrygging.****Gildissvið vátryggingar. Sönnun.****Gögn.**

1. Málskot mótttekið 18. febrúar 2026, ásamt fylgiskjöllum.
2. Athugasemdir V, dags. 27. maí 2026.
3. Viðbótarathugasemdir M, dags. 29. maí 2026.
4. Viðbótarathugasemdir V, dags. 1. júní 2026.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að leki og vatnstjón hafi komið fram í fasteign M og honum sé ekki ljóst nema að hluta hvað gerðist. Í byrjun desember hafi tengirör þar sem uppþvottavél tengdist við frárennsli gefið sig. Eitthvað vatn hafi lekið niður og M talið að hann hefði náð að þurrka það að mestu upp. Eitthvað hafi þó lekið í og undir eldhússkáp og í gólfefni. Í framhaldinu hafi M orðið var við lykt og þá tekið í sundur eldhússkápinn. Við það hafi komið ljós skemmdir sem hafi leitt til þess að taka hafi þurft allan eldhússkápinn niður. Í skápnum (einkum neðst) og við gólf, í parketi og dúki undir parketi hafi verið einhverjar skemmdir og eitthvað svart sem var vel þornað. Það hafði því greinilega eitthvað gerst fyrir umræddan leka en M hafi ekki verið ljóst hvað það var. M tilkynnti tjónið til V í byrjun febrúar 2026. Í framhaldi af þeirri tilkynningu hafi skoðunarmaður V komið á staðinn og skoðað aðstæður. Hann hafi komist að þeirri niðurstöðu að skemmdir á fasteigninni yrðu ekki raktar til skyndilegs eða óvænts leka þar sem vatn streymdi úr lögnum hússins, heldur væri um að ræða afleiðingar af langvarandi leka á tengingum í eldhúsvaskaskápnum. V hafnaði því að bótaskylda væri til staðar í málinu. M fellir sig ekki við þá niðurstöðu.

Í málskoti er í fyrsta lagi byggt á að tjónið eigi rót sína að rekja til skyndilegs leka. Óumdeilt sé að tengirör hafi gefið sig í desember 2025. Slík bilun teljist skyndileg og óvænt samkvæmt almennti túlkun tryggingaskilmála. Afleiðingar lekans hafi komið fljótlega fram í formi: nýrrar lyktar, bólgnunar í parketi og skemmda í innréttingu sem einkum hafi sést við niðurrif eldhússkáps. Þessi einkenni séu dæmigerð fyrir snögga vatnsflæðisskemmd en ekki langvarandi rakasöfnun. Í öðru lagi útiloki eldri rakamerki ekki bótaskyldu. Þótt eldri rakamerki hafi fundist undir skáp þá hafi þau ekki verið sýnileg né þekkt áður og hafi því hvorki valdið tjóni sem kallaði á viðgerð né orðið til þess að M yrði var við skemmdir fyrr en eftir atburðinn í desember. Samkvæmt meginreglum vátryggingaréttar falli bótaskylda ekki niður þótt eldri veikleikar séu fyrir hendi, ef skyndilegur atburður veldur nýju eða auknu tjóni. Í þriðja lagi sé tjónið aðskiljanlegt frá hugsanlegum eldri raka. Skemmdir sem hafi komið fram í parketi, eldhússkáp og borðplötu tengist beint lekanum í desember. Þær séu staðbundnar og samræmist tímasetningu atburðarins. Í fjórða lagi byggji synjun V fyrst og fremst á mati skoðunarmanns V án þess að fram hafi verið lögð tæknileg greining sem sýni að tjónið sé alfarið að rekja til langvarandi raka. Því beri að leggja til grundvallar að í það minnsta hluti tjónsins verði rakinn til hins skyndilega leka. M telur með hliðsjón af framangreindu ljóst að skyndilegur leki hafi orðið í desember 2025, tjónið hafi komið fram í beinu framhaldi og því séu skilyrði bótaskyldu samkvæmt skilmálum uppfyllt. M krefst þess að synjun M verði felld úr gildi og bótaskylda viðurkennd, a.m.k. vegna þess tjóns sem rekja megi til hins skyndilega leka.

Í athugasemdum V er byggt á því að samkvæmt skilmálum húseigendatryggingar sem og almennum reglum vátryggingaréttar, sé það forsenda bótaskyldu að tjón hljóti af skyndilegum, óvæntum og ófyrirsjáanlegum leka úr vatnsleiðslum eða tengdum búnaði. Í skilmálunum sé sérstaklega tekið fram að tjón sem hlýst af langvarandi raka, leka eða rakaástandi sé undanskilið bótaskyldu vátryggingarinnar. Með hliðsjón af framlögðum gögnum verði að telja ljóst að jafnvel þótt upphaflegt atvik hafi átt sér stað í byrjun desember 2025, þá hafi afleiðingar þess og skemmdirnar sem krafist er bóta vegna, svo sem bólgnun parkets og morknun innréttingar, ekki komið fram eða uppgötvast fyrr en í febrúar 2026. Tjón sem komi fram með þessum hætti yfir lengra tímabil, uppfylli ekki það skilyrði að teljast skyndilegt eða óvænt í skilningi vátryggingaskilmála. Fastmótuð framkvæmd úrskurðarnefndar í vátryggingamálum styðji þessa niðurstöðu, en þar hafi því verið slegið föstu að skemmdir sem verða vegna hægfare

rakaástands yfir alllangt skeið teljist ekki hafa orðið skyndilega. Þessu til stuðnings nefnir V til dæmis mál nr. 166/2020 og 229/2016. Telur V því ekki útilokað að aðrar og eldri ástæður liggi að baki skemmdunum, enda hafi M sjálfur greint frá því að eldri, svart og vel þornað raka- og myglumerki hafi fundist undir eldhússkápnnum við niðurrif hans. Slík ummerki beri með sér langvarandi raka og leka sem hafi ekki byrjað fyrst í desember 2025 og falli með öllu utan bótasviðs húseigendatryggingar, sbr. einnig mál nefndarinnar nr. 207/2018. Það sé því afstaða V að atvik málsins sýni að skemmdirnar á fasteigninni séu afleiðing af hægfara, langvarandi leka og rakaástandi en ekki skyndilegum og óvæntum tjónsatburði.

Í viðbótarathugasemdum M er ítrekað að lekin í desember hafi verið skyndilegur og skemmt parketið. Jafnframt hafi hann alveg farið með eldhússkápin sem hafi ekki verið í góðu ástandi fyrir. Þá hafi fyrir lekann í desember engin lykt eða annað verið að angra M og einnig hafi borðplatan gefið sig við niðurrif á skápnnum. Að öðru leyti er fyrri rökstuðningur ítrekaður.

Í viðbótarathugasemdum V er fyrri afstaða ítrekuð. Samkvæmt skilmálum húseigendatryggingar bæti vatnstjónstrygging skemmdir sem rekja meg til óvænts og skyndilegs leka, en tryggingin bæti ekki tjón vegna langvarandi raka eða vatnsleka né tjón vegna myglu eða sveppagróðurs. Fyrirliggjandi upplýsingar um eldri rakamerki, svart efni undir innréttingu og ástand eldhússkáps áður en umrætt atvik varð styðji fremur þá niðurstöðu að um hafi verið að ræða langvarandi rakaástand sem fellur utan gildissviðs tryggingarinnar. V telur jafnframt að athugasemdir M breyti ekki því að ósannað sé að þær skemmdir sem krafist er bóta fyrir, þar á meðal skemmdir á parketi og innréttingu, séu afleiðing bótaskylds skyndilegs tjónsatburðar fremur en afleiðing þess rakaástands sem þegar var til staðar á svæðinu.

Álit.

Samkvæmt almennum sönnunarreglum í vátryggingarétti hvílir á tjónþola, þ.e. M, að sýna fram á tjón sitt og umfang þess svo og að tjónið verði rakið til bótaskylds atviks.

Samkvæmt a-lið gr. 23.1 skilmála vátryggingarinnar bætir hún skemmdir á vátryggðri húseign af völdum vatns eða annars vökva, sem stafar eingöngu af óvæntum og skyndilegum leka enda streymi úr leiðslum og hitakerfum hússins og lekinn eigi sér stað innan veggja þess. Samkvæmt gr. 23.2 greiðist einnig kostnaður við uppbrot og rask, sem óhjákvæmilegt er til þess að komast fyrir leka skv. gr. 23.1 svo og frágang að nýju vegna slíkra aðgerða þannig að húseignin verði ekki í lakara ástandi en fyrir tjón. Í d-lið gr. 24.1 er kveðið á um að vátryggingin bæti ekki tjón vegna langvarandi raka eða vatnsleka og tjón vegna myglu eða sveppagróðurs. 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.

Í gögnum málsins kemur fram að í byrjun desember 2025 hafi tengirör þar sem uppbvottavél tengdist við frárennsli í fasteign M gefið sig og vatn flætt. M hafi talið sig hafa náð að þurrka vatnið upp en annað hafi hins vegar komið í ljós í byrjun febrúar 2026, þ.e. þá hafi M orðið var við bæði lykt og bólgið parket. M hafi í framhaldinu tilkynnt tjónið til V sem hafi sent skoðunarmann á staðinn. Hann hafi komist að þeirri niðurstöðu að skemmdir á fasteigninni væru ekki að rekja til óvænts eða skyndilegs leka þar sem vatn hafi streymt úr lögnum hússins heldur til langvarandi leka á tengingu í eldhúsvaskaskáp. V hefur ekki hlutast til um að leggja fyrir nefndin skýrslu skoðunarmanns né önnur gögn máli sínu til stuðnings.

Að mati nefndarinnar, þegar höfð er hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, er bótaskylda til staðar úr vatnstjónslið húseigendatryggingar vegna þess tjóns sem varð þegar tengirör við uppbvottarvél gaf sig. Í málinu liggur jafnframt fyrir að það tjón sem uppgötvaðist þegar M reif eldhúsvaskaskápin í burtu verði að hluta til rakið til óbótaskyldra atburða fyrir umrætt rof á tengirörinu og hefur m.a. M sjálfur byggt á því.

Niðurstaða.

M á rétt á bótum úr húseigendatryggingu hjá V til samræmis við það tjón sem unnt er að sanna.

Reykjavík, 15. júní 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir