

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 26. september 2022

Mál nr. E-3496/2017:

[...]

(*Gísli G. Hall lögmaður*)

gegn

Tryggingamiðstöðinni

(*Gestur Óskar Magnússon lögmaður*)

Dómur

I.

1. Mál þetta var þingfest 7. nóvember 2017 en tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 7. september 2022. Stefnandi er [...], [...], en stefndi Tryggingamiðstöðin, [...]. Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði skylda stefnda til að greiða honum bætur úr fasteignatryggingu vegna tjóns, sem varð á fasteign stefnanda að [...], vegna leka frá vatnslögn í gólfi baðherbergis á efri hæð, sem stefnda var fyrst tilkynnt um haustið 2008. Auk þess krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu. Stefnandi krefst sýknu af kröfu stefnanda auk málskostnaðar.

II.

2. Stefnandi á einbýlishús að [...] í [...] og er krafa hans í málinu gerð á grundvelli fasteignatryggingar sem hann hafði í gildi hjá stefnda. Húsið sem um ræðir er á tveimur hæðum. Á jarðhæð er forstofa, baðherbergi, tvö lítil svefnherbergi, eldhús og stofur. Í kjallara, sem er undir stofu og eldhúsi, eru svefnherbergi, baðherbergi og þvottahús.
3. Haustið 2008 lyftist parket í stofu hússins, en gekk fljótlega aftur niður. Síðar sama haust varð fjölskyldan vör við rakalykt í kjallara. Stefnandi setti sig í samband við TM og mætti skoðunarmaður félagsins, [...], til að taka út skemmdirnar og orsakir hennar. Fyrir liggur að [...], sérfræðingur hjá Húsum og heilsu ehf., kom í kjölfarið á vettvang og og skoðaði eignina. Í vitnisburði sínum fyrir dómi staðfesti [...] að hún hefði gert rannsókn og tekið

sýni í húsi stefnanda í janúar 2009 og kvað hún [...], tjónaskoðunarmann hjá stefnda, hafa verið með sér. Vitnið kvaðst ekki minnst þess hver hefði kallað hana til en það hefði verið í tengslum við umræður um tryggingatjón. Vitnið kvaðst hafa verið kölluð til vegna raka í kjallara en hitalykt hefði leitt hana á efri hæð, þá hefði hún mælt hækkun á miðju baðherbergisgólfi. Hún hefði hins vegar ekki séð nein ummerki um leka eða raka á svæðinu.

4. Í skýrslu [...] frá 7. janúar 2009 sem fyrir liggur í málinu er því lýst að fundist hafi meðal annars gró sem helst líktust myglusveppinum *Monodictys putredines* og einnig önnur gró, líklega af tegundinni *Petriella* og *Chaetomium piluliferum*. Ágreiningslaust er að stefnandi og fjölskylda hans fluttust burt úr húsinu í framhaldinu af niðurstöðum [...] og vegna heilsufarsástands fjölskyldunnar.
5. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi tilkynnt um tjón á húsinu til Vátryggingafélags Íslands (VÍS) 9. janúar 2009 en félagið var vátryggjandi Orkuveitu Reykjavíkur, Reykjavíkurborgar og Gagnaveitu Reykjavíkur á þessum tíma. Í tilkynningunni mun því hafa verið lýst að fráveita í götu virtist hafa gefið sig. Frárennslið græfi sig hægt undir garðinn og eitthvað léti undan. Gatan hefði sigið, olíubræk væri komin í garðinn og afleiðingin væri að vatn kæmi upp úr botnplötu hússins og veggir væru blautir.
6. Vegna þessarar tilkynningar stefnanda gerði verkfræðistofan Efla skoðun ásamt stefnanda og fulltrúum Orkuveitu Reykjavíkur 20. janúar 2009, sbr. greinargerð Eflu dags. 17. febrúar 2009. Í greinargerð Eflu segir að skoðun á þeim þáttum sem séu í umsjón Framkvæmda- og eignasviðs Reykjavíkur hafi ekki leitt í ljós skýringar á þeim skemmdum sem stefnandi hafi bent á. Í greinargerðinni segir jafnframt að skoðun á húseigninni [...] hafi leitt í ljós að ýmsu sé ábótavant um frágang og viðhald en nánari skoðunar sé þörf á húsinu og ýmsum frágangi til að leita skýringa á þeim skemmdum sem hafi orðið.
7. Stefnandi beindi í framhaldinu kröfum að Orkuveitunni og Vátryggingafélagi Íslands og höfðaði mál á hendur þeim fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur þar sem félögin kröfðust bæði sýknu. Í matsgerð dómkvadds matsmanns, [...], sem stefnandi aflaði í því máli og skilað var í júlí 2010, um það hvort húsið að [...] væri skemmt eða ónýtt og hvort það væri að rekja til lagna í eigu Orkuveitu Reykjavíkur, rakti matsmaðurinn þær orsakir sem hann

taldi að hefðu átt mestan þátt í rakaskemmdum sem komið hefðu fram á húsinu. Taldi matsmaðurinn að vegna þess hvernig þerrilögn kjallara væri fyrirkomið næði jarðvatn að mynda raka í gólfi hans. Þá væri loftræsting í kjallara einnig lítil. Ástand á þakrennum og þakniðurföllum skýrði raka sem komið hefði fram á baðherbergi á 1. hæð við norðurhlið enda mætti sjá dökkan blett sem þar væri utan á húsinu.

8. Með yfirmatsbeiðni dags. 26. nóvember 2010 fór stefnandi þessa máls fram á dómkvaðningu yfirmatsmanna í sama máli. Voru [...] og [...] kvaddir til starfans. Héldu þeir matsfundi 6. apríl 2011, 19. júní 2012 og 19. nóvember 2012 en yfirmatsgerð er dags. 11. janúar 2013. Fóru fyrri tveir matsfundirnir fram á fasteigninni og kemur fram að húsið hafi verið skoðað. Í svari yfirmatsmanna við matsspurningu 1 í því mati telja þeir „að rakaskemmdir á húsinu við [...] stafi af utanaðkomandi vatni en einnig vegna ófullnægjandi frágangs hússins, sjá matslið 3“. Í svari við matslið 3 sagði að yfirmatsmenn teldu að frágangi þerrilagna (drenlagna) og regnvatnslagna við húsið væri áfátt og í raun væru þerrilagnir gagnslausar til að halda vatni frá kjallaraveggjum eins og þær væru. Þakrennur á húsinu lækju og þakniðurföll væru stífluð og það ylli því að aukið rakaálag væri á lóð og kjallaraveggi. Ófullnægjandi eða bilaður frágangur þaks yfir baðherbergi í kjallara, þar sem áður voru útitröppur, ylli leka og rakaálagi. Þá væri ónóg útloftun úr baðherberginu og bílskúrnum, þar sem innréttað væri íbúðarrými. Baðherbergi á jarðhæð væru heldur ekki nægilega loftræst. Að því er varðaði baðherbergi á efri hæð töldu yfirmatsmenn að myglugróður á efri hæð stafaði af raka í baðherberginu vegna notkunar á því eða leka utan frá og gæti tengst því að þakrennur væru lélegar.
9. Ágreiningslaust er að í febrúarmánuði 2013 lét stefnandi grafa frá öllu húsinu til að finna út hvaðan vatnið kæmi. Sú framkvæmd leiddi ekki í ljós nein merki um að vatn bærisk að húsinu utan frá. Í kjölfar þess felldi stefnandi niður málið gegn Orkuveitunni og Vátryggingafélagi Íslands.
10. Í framhaldinu sneri stefnandi sér aftur að stefnda. Í september 2013 mættu tjónaskoðunarmenn á vegum stefnda til þess að skoða húsið betur og tóku þeir þá myndir af lögnum hússins. Í kjölfarið lýstu skoðunarmenn þeirri niðurstöðu sinni að neyslu- og miðstöðvarlagnir hússins væru í lagi og að ekki læki frá þeim lögnum. Tjónaskoðunarmenn bentu hins vegar á að frárennslislagnir að utan væru orðnar það gisnar og sprungnar að afrennsli ætti leið inn í húsið, sem ylli að öllum líkindum téðum rakaskemmdum.

11. Eftir þessa skoðun ritaði stefndi stefnanda bréf, dags. 21. febrúar 2014. Var þar minnt á að í skilmálum fasteignatryggingar væri tekið fram að vátryggingin bætti skemmdir af völdum vatns sem ætti upptök sín innan veggja hússins og stafaði eingöngu af skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum þess. Í bréfinu sagði síðan að ekki yrði ráðið af fyrirbyggjandi gögnum að skemmdir á fasteign stefnanda mætti rekja til skyndilegs og óvænts leka úr vatnsleiðslum, heldur væri þar um að ræða langvarandi utanaðkomandi smáleka. Þetta hefðu bæði starfsmenn stefnda og verktakar sem sendir hefðu verið til lekaleitar og þrýstiprófunar staðfest. Niðurstaða þeirra væri ávallt á sama veg, að ekki væri um lagnaleka að ræða þar sem lagnir héldu þrýstingi. Af þeim sökum væri það niðurstaða félagsins að ekki væri fyrir hendi bótaskylda úr fasteignatryggingu vegna umrædds tjóns.
12. Samskipti aðila vegna tjónsins héldu hins vegar áfram árið 2014. Stefnandi fékk Frumherja til að mæla raka í húsinu 10. apríl 2014 og mældist þá mikill raki, einkum og sér í lagi í gangi framan við baðherbergi efri hæðarinnar. Frumherji gerði þó þann fyrirvara við rakamælinguna að hún gæfi ekki raungildi raka í steinsteypu. Þessar niðurstöður voru sendar stefnda. Í gögnum málsins kemur fram að [...] húsasmiður hafi mælt þrýsting á kaldavatnslögnum í húsinu ásamt pípulagningamanni á tímabilinu mars til maí 2014 og hafi þá komið í ljós að lög्न læki á efri hæð og hefði gert í nokkurn tíma.
13. Í tölvupóstsamskiptum [...] og [...], sem stefnandi fékk til að annast samskipti við stefnda fyrir sína hönd, dags. 19. ágúst 2014, kemur fram að stefndi muni brjóta gólf niður á lagnir ef teikningar af lögnum hússins sýna að lagnir liggi undir því svæði sem afmarkist af holi framan við herbergi og baði á efri hæð. Ekki skuli hreyfa við lagnakerfi en fylgjast með því hvort raki sé undir ílögnum. Mæla skuli raka aftur eftir 7–10 daga og enn eftir aðra viku ef raki hefur lækkað. Ef engin lækkun verður á leka verði tekin ákvörðun um hvort brjóta skuli niður úr gólfplötu og kanna ástand jarðvegs. Í tölvupóstinum kemur fram að stefndi muni leggja til aðila til að annast brotverkið en stefnandi muni sjálfur ráða eftirlitsmann fyrir sína hönd.
14. Í tölvupósti [...] hjá Verkþingi til [...], dags. 2. september, segir að hann hafi farið að húsi stefnanda og þrýstiprófað allar lagnir þar. Hann hafi sett þrýstingin upp í 4 bör á miðstöð og neysluvatnslögnum en 18 tímum síðar hafi þrýstingurinn verið óbreyttur. Í tölvupóstinum segir að enginn lagnaleki sé í húsinu.

15. Í september 2014 lét stefndi síðan Verkþing brjóta upp holu í gólf framan við baðherbergi með samþykki stefnda til að komast að rótum lekans. Í tölvupósti [...], forstöðumanns eigna- og ábyrgðartjóna TM, dags. 8. september 2014, til [...], fyrrverandi borgarstjóra, sem tók að sér að eiga samskipti við stefnda fyrir hönd stefnanda, segir að Verkþing hafi brotið upp holu í gólfinu fyrir framan salerni í húsi stefnanda og að það streymi upp hitastrókur. Það sé því allar líkur á því að rör leki þar. Í sama tölvupósti kemur fram að pípari í Verkþingi telji líklegast að um sé að ræða leka í frárennsli hitaveitu, þ.e. að heitt vatn leki undir plötu þegar það sé komið úr frárennislögninni í miðstöð. Í póstinum segir jafnframt að [...] leggi til að það verði skrúfað fyrir hitann í nokkra daga til að fá úr því skorið hvort um sé að ræða rétta greiningu Verkþings eða hvort um aflagt hitaveituinntak sé að ræða.
16. Í tölvupósti [...] hjá Verkþingi til [...], dags. 26. september 2014, og tengdum tölvupóstsamskiptum kemur fram að skolplagnir hafi verið myndaðar í ágúst 2014. Í tölvupósti [...] segir að það sjáist sprungur í lögninni undir baðherbergisgólfinu. Þarna leki affall hitaveitu í skolplögnina og það andi upp og um alla lögnina og þar sem lögnin sé orðin gisin og steinninn grófur séu einnig sprungur í lögninni. Það sé líka hugsanlegt að samskeyti séu orðin óþétt, og það virðist anda upp frá þessari lögn og upp undir plötuna. Engar lagnir séu undir gólfinu í rýminu fyrir utan baðherbergið þar sem raki mælist, en þar sé steipt plata og ofan á hana komi einhvers konar tjörudúkur eða pappi og svo komi þykk ílögn og í henni mælist raki. Greinir [...] frá því að þegar hann hafi opnað gólfið þá hafi verið mikill raki í steininum og sýnilegur raki eða bleyta. Þetta virðist hins vegar allt þorna þegar opið sé upp úr gólfinu og [...] finni ekki neinn leka í lagnakerfi hússins.
17. Með tölvupósti, dags. 28. október 2015, óskaði lögmaður stefnanda eftir því við [...] að hann sendi sér myndir sem teknar hefðu verið af skolplögnunum. Í tölvupósti [...], dags. 3. nóvember 2015, var þessu erindi svarað á þann veg að [...] vissi ekki hvort þessar upptökur væru til en hann skyldi kanna það og láta lögmann stefnanda vita.
18. Með bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 6. apríl 2016, voru vinnubrögð stefnda gagnrýnd. Sagði þar að starfsmenn stefnda hefðu bægt málinu frá sér og veitt fráleitar skýringar, meðal annars fullyrt að lagnir lækju ekki. Í bréfi lögmannsins sagði að það lægi algerlega ljóst fyrir að tjónið væri að rekja til þess að lagnir innanhúss hefðu gefið sig, annars vegar á baðherbergi efri hæðar og hins vegar lögn við ofn í kjallaraherbergi.

Stefnandi hefði spurst fyrir og kallað eftir gögnum um það hvernig stefndi og starfsmenn stefnda hefðu komist að niðurstöðu sinni en svörin hefðu verið fátækleg og gögnin rýr, svo ekki væri fastar að orði komist. Hið sama væri að segja um myndbandsupptökur af lögnunum. Allt liti út fyrir að starfsmenn stefnda hefðu látið tiltæk gögn um orsök lekans hverfa, en einnig væri hugsanlegt að viðeigandi prófanir hefðu ekki verið gerðar og tilvísanir til annarra orsaka væru algerlega úr lausu lofti gripnar af þeirri ástæðu. Þá hefði starfsmanni stefnda, [...], verið sagt upp störfum samkvæmt heimildum stefnanda.

19. Í bréfinu segir einnig að [...], sem hafi verið stefnanda til aðstoðar, hafi gengið á [...], sem hafi fullyrt að lagnakerfið hefði verið þrýstiprófað í tvö skipti. Er spurt í bréfinu hvar þær mælingar séu, og af hverju þær hafi ekki verið afhentar þegar óskað var eftir öllum gögnum. Í niðurlagi bréfsins var skorað á stefnda að mæta til viðræðu um að ljúka málinu, og sérstaklega var skorað á félagið að kynna sér ástand hússins þannig að félagið gæti sannreynt lekann sjálft með þrýstimælingum.
20. Af gögnum málsins verður ráðið að stefndi hafi í kjölfarið óskað eftir því við SOS lagnir ehf. að gólfhitalögn á baðherbergi efri hæðar yrði þrýstiprófuð til að ganga úr skugga um það hvort um leka væri að ræða, sbr. tölvupóst [...] 15. apríl 2016. Þessum tölvupósti var svarað með tölvupósti [...] f.h. SOS lagna, dags. 26. apríl 2016, þar sem fram kemur að raki í gólfi baðherbergis hafi aukist verulega eftir að gólfhiti var tengdur aftur. Lýsir [...] því í póstinum að honum þyki margt benda til þess að gólfhitalögnin valdi þessum skemmdum. Í póstinum segir [...] jafnframt að málið sé á margan hátt óvenjulegt og erfitt og hann vildi gjarnan fletta flísum af gólfinu til að fá endanlega niðurstöðu í þetta.
21. Fyrir liggur að stefnandi leitaði til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum 20. febrúar 2015 vegna ágreinings síns við stefnda. Úrskurðarnefndin skilaði álitum, dags. 21. apríl 2015, um að stefnandi ætti ekki rétt á bótum úr tryggingu sinni hjá stefnda þar sem hann hefði ekki lagt fram nein gögn um að lekinn væri frá vatnslögn hússins.
22. Lögmaður stefnanda ritaði stefnda á ný bréf, dags. 6. júlí 2016, þar sem lýst er samskiptum frá fyrra bréfi. Er þar vikið að þrýstiprófuninni sem gerð var í apríl og að við hana hafi komið fram leki í lögnunum eins og stefnandi hafði haldið fram. Skoðun sem gerð hafi verið í kjölfarið með því að brjóta upp flísar hafi staðfest lekann enn frekar.

23. Í bréfi lögmanns stefnanda er áréttað hann telji að um tvö aðskilin tjón sé að ræða. Annars vegar sé um að ræða leka á efri hæð baðherbergis sem nú sé staðfestur, en hins vegar leka frá lögn í kjallara sunnan megin. Þessi tjón hafi [...], fyrrverandi tjónaskoðunarmaður hjá stefnda, tengt sem allsherjartjón sem ætti sér utanaðkomandi orsök, þ.e. utanaðkomandi vatn. Hafi þá farið í hönd ferli þar sem ekki var ráðist að rótum vandans og húsið grotnaði niður. Í bréfinu er vísað til meðfylgjandi ljósmynda af húsinu því til staðfestingar að um hafi verið að ræða ósköp venjulegt og vel íbúðarhæft heimili. Viðhaldsaðgerðir hafi hins vegar beðið vegna þessa ferlis og húsið sé nú ónýtt að miklu leyti. Í bréfi lögmannsins er einnig vísað til þess að [...] hafi haldið því fram að lögnin hefði verið þrýstiprófuð á sínum tíma en þau gögn hafi ekki verið afhent. Stefndi geti því ekki sýnt fram á að lekaskemmdirnar hafi átt sér aðrar orsakir en þá sem nú hafi verið staðreynd.
24. [...] ritaði stefnanda tölvupóst, dags. 21. júní 2017, með tveimur myndum í viðhengi, þar sem hann sagði að hann sæi ekki betur en að lekinn hefði verið talsverður árið 2016. Þó tók hann fram að lekinn hefði aukist eftir að lögnin var dregin undan festingunni. Stefnandi aflaði einnig álits [...] pípulagningameistara. Í skýrslu [...], dags. 8. ágúst 2017, segir meðal annars að fráveitukerfi hússins hafi ekki valdið rakaskemmdum í húsinu heldur megi rekja þær til gólfhita í baðherbergi. Affall frá ofni í baðherberginu hafi síðan leitt til þess að 40 gráðu heitt vatn renni um lagnir baðherbergisins og það hafi orsakað umræddan raka. Þá séu skolplagnir hússins, samkvæmt myndatöku, í góðu ástandi.
25. Með matsbeiðni sem lögð var fram í dóminum 12. janúar 2018, eða áður en mál þetta var höfðað, óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til að svara því í fyrsta lagi hvort rekja mætti rakaskemmdir í húsinu að [...] til leka í gólfhitalögn í baðherbergi. Í öðru lagi var þess óskað að lagt yrði mat á hvert væri umfang tjóns sem rekja mætti til lekans, þ.m.t. rakaskemmda í kjallara sem tengdar væru lekanum. Var þess óskað að lagt yrði mat á hverra viðgerða væri þörf og hvert væri mat matsmanns á áætluðum kostnaði.
26. Dómurinn kvaddi í kjölfarið til [...], pípulagningamann og byggingatæknifræðing, til að vinna matið sem beðið var um. Í matsgerð [...], sem dagsett er 16. október 2018 og lögð var fram í dóminum 14. janúar 2020, er lýst þeirri niðurstöðu matsmanns um fyrri liðinn að rakaskemmdir sem orðið hafi á efri hæð hússins við baðherbergi og hol fyrir framan baðherbergi megi rekja til þess að leki hafi komið upp í gólfhitalögn í baðherbergi. Er

jafnframt lýst því mati matsmannsins að parket í holi hafi skemmst vegna lekans. Þá telji matsmaður að rakaskemmdir í kjallara hússins eigi ekki uppruna sinn í leka í gólfhitapípu í baðherbergi efri hæðar.

27. Um mat á umfangi tjóns vegna lekans á gólfhitalögninni segir í matsgerðinni að matsmaðurinn telji tjónið eingöngu bundið við efri hæðina. Matsmaður telji það hins vegar langsótt, ef ekki útilokað, að vatnið úr gólfhitalögninni hafi skilað sér í kjallara og valdið rakaskemmdum þar. Lýsir matsmaður því að hann telji sennilegast að rakinn í klæðningu kjallaraveggjar hafi komið til á löngum tíma og síðan orsakað myglusvepp. Það sjáist á því að undirstaða veggjar sé svört á litinn, en það sé merki þess að raki sé búinn að liggja að timbrinu í nokkurn tíma. Miðað við ummerki þar sem sturtubotn var kveðst matsmaður meta það svo að sterkar líkur séu á því að lekið hafi í samskeytum sturtubotns við vegg. Einnig líti ummerki eftir leka frá glugga þannig út að lekinn hafi verið þar lengi. Matsmaður geti þó ekki sannreynt þessar niðurstöður heldur einungis dregið ályktanir af skoðun á vettvangi og málsgögnum. Þá er lýst því mati matsmannsins að rakinn og myglan hafi ekki getað komið frá bakrásartengingu ofns í svefnherbergi í kjallara.

28. Að fenginni niðurstöðu matsmanns greiddi stefndi bætur að fjárhæð 1.068.371 kr. vegna tjóns af völdum leka frá hitalögn í gólfi baðherbergis á efri hæð í samræmi við kostnaðarmat matsmanns, sbr. bréf stefnda til lögmanns stefnanda, dags. 9. janúar 2020. Tóku þær bætur meðal annars til kostnaðar við að fjarlægja og farga núverandi gólfefni, setja nýjar flísar á bað, nýtt parket og undirbyggingu í holi, mála bað og hol, og taka niður innréttingu og hreinlætistæki, auk þrifa. Af gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að fjárhæðin sem greidd var hafi verið í samæmi við niðurstöður þeirrar matsgerðar sem lá fyrir, að frádreginni endurgreiðslu virðisaukaskatts, en að viðbættum dráttarvöxtum frá og með einum mánuði eftir að matsgerð barst, uppreiknuðu verðlagi samkvæmt byggingarvísitölu og lögmannspóknun stefnanda ásamt virðisaukaskatti. Lögmaður stefnanda svaraði bréfinu 14. janúar 2020 og kvað greiðsluna tekna sem innborgun á málið.

29. Stefnandi óskaði í kjölfarið yfirmats með nýrri matsbeiðni sem lögð var fram í dóminum 3. maí 2019. Kemur þar fram að með matsgerðinni hafi verið fallist á það mat stefnanda að gólfhitalögn hafi lekið og valdið skemmdum. Krafa stefnanda og yfirmatsbeiðanda

lúti hins vegar að endurskoðun á mati matsmanns samkvæmt öðrum lið upphaflegrar matsbeiðni um umfang tjóns, þar með talið rakaskemmda í kjallara.

30. Í beiðninni er rakið að athugasemdir stefnanda við þennan lið matsgerðarinnar séu einkum tvíþættar. Annars vegar telji stefnandi kostnað við nauðsynlegar aðgerðir á baðherbergi vanmetinn. Hins vegar telji stefnandi ljóst að langvarandi leki heits vatns frá gólfhitalögn geti valdið gífurlega miklum skemmdum á húsi. Slíkt tjón einskorðist ekki við gólfefnin heldur hafi gluggar, allir viðir og burðarvirki skemmst vegna þessa, en húsið sé gríðarlega illa farið. Tjónið og úrbótapörfin sé því miklu meiri en matsmaður hafi komist að niðurstöðu um.

31. Dómurinn kvaddi í framhaldinu til byggingatæknifræðingana [...] og [...], til að vinna umbeðið yfirmat. Í niðurstöðu yfirmatsgerðar, dags. 10. desember 2019, kemur fram að það sé samhljóða niðurstaða þeirra að umfjöllun og niðurstaða matsmannsins [...] vegna liðar 2 í undirmatsgerð fái staðist og að hún sé byggð á faglegu mati. Eigi það bæði við um gólfhitalögn frá baðherbergi efri hæðar og leka- og rakavandamál í kjallararými. Yfirmatsmenn sjái því hvorki ástæðu til að hnekkja né breyta niðurstöðum undirmats í þessum lið.

32. Yfirmatsgerðin var lögð fram í dóminum 26. nóvember 2020. Í sama þinghaldi lagði stefnandi fram nýja matsbeiðni þar sem þess var krafist að dómkvaddur yrði matsmaður til að gefa skriflegt og rökstutt álit á því hvort rekja mætti rakaskemmdir í húsinu að [...] í Reykjavík til leka á gólfhitalögn í baðherbergi og hvert væri umfang tjónsins sem rekja mætti til lekans, þ.m.t. rakaskemmda í kjallara sem tengdar væru lekanum. Þá var óskað eftir að matsmaður legði mat á hverra viðgerða væri þörf og hvert væri mat matsmanns á áætluðum viðgerðarkostnaði. Nánar tiltekið var þess óskað að matsmaður legði mat á eftirfarandi atriði:

1. Þess er óskað að matsmaður meti raka, fúa og mygluskemmdir í veggjum, gluggum og þaki hússins að [...] í [...]. Hverra viðgerða er þörf og hvert er mat matsmanns á áætluðum kostnaði við viðgerðir?
2. Þess er óskað að matsmaður svari því hvort orsök skemmdanna og bágborins ástands hússins að þessu leyti geti verið að rekja til rakamyndunar innanhúss. Getur óuppgötvaður leki sjóðheits vatns í húsi valdið verulegum skemmdum á húsnæði á löngum tíma?
3. Þess er óskað að matsmaður geri úttekt á gólfhitakerfi baðherbergisins og eiginleikum þess með tilliti til umfangs mögulegs leka frá kerfinu.

4. Þess er óskað að matsmaður framkalli leka frá gólfhitakerfinu og leitist við að staðreyna út frá því mögulegt umfang hans og hvort gufumyndun verði í holi við/undir gólfplötu.
 5. Þess er óskað að matsmaður geri úttekt á gólfhitakerfi baðherbergisins og eiginleikum þess með tilliti til umfangs mögulegs leka frá kerfinu.
 6. Þess er óskað að matsmaður framkalli leka frá gólfhitakerfinu og leitist við að staðreyna út frá því mögulegt umfang hans og hvort gufumyndun verði í holi við/undir gólfplötu.
33. Vegna matsbeiðni stefnanda lét stefndi bóka við sömu fyrirtöku að matsgerð gæti aldrei orðið sönnunargagn um annað en það sem matsspurningar lytu að og það væri því áhætta stefnanda sem matsbeiðanda að þær væru of almennar, óskýrar eða tilgangslausar gagnvart því úrlausnarefni sem réttarágreiningur aðila sneri að í málinu, sem stefndi teldi að ætti við í þessu tilviki. Að öðru leyti gerði stefndi ekki athugasemdir við að umbeðið mat færi fram.
34. Dómurinn kvaddi í framhaldinu til [...] verkfræðing til að vinna umbeðið mat. Fór sú dómkvaðning fram 25. janúar 2021. Vegna eðlis matsstarfa og ábendingar frá matsmanni var talið eðlilegt að dómkveðja matsmann til viðbótar með sérþekkingu á pípulögnum. Hinn 1. mars 2021 kvaddi dómurinn því einnig til [...] pípulagningarmeistara til að meta þá þætti sem beðið var um í matsbeiðni stefnanda.
35. Þeir [...] og [...] skiluðu matsgerð sinni í desember 2021 og var hún lögð fram í dóminum 1. mars 2022. Að því er varðaði fyrsta lið matsbeiðninnar, um að matsmenn legðu mat á fúa og mygluskemmdir í veggjum, gluggum og þaki hússins, hvaða viðgerða væri þörf og mat á áætluðum kostnaði við þær viðgerðir, beindu matsmenn spurningu til aðila málsins. Spurt var hvort matsmenn ættu að meta viðgerðarkostnað við allar skemmdir í húsinu, óháð því að hvaða niðurstöðu þeir kæmst varðandi þátt gólfhitakerfisins í skemmdunum, eða aðeins við þær skemmdir sem þeir hugsanlega gætu rakið til gólfhitakerfisins. Fyrir hönd stefnanda og matsbeiðanda var áréttað að matsbeiðnin sem slík héldi sér óbreytt. Kemur fram í matsgerðinni að matsmenn túlki matsspurninguna óbreytta sem svo að þeir skuli meta allar raka-, fúa- og mygluskemmdir, óháð orsökum þeirra.
36. Matsmenn bentu á að matsbeiðnin kallaði á mjög umfangsmikið mat. Beindu þeir meðal annars þeirri spurningu til stefnanda og matsbeiðenda hvort þeir ættu í kostnaðarmati að skilja þann kostnað sem þeir tengdu hugsanlegum viðgerðum vegna skemmda frá leka í gólfhitakerfi frá heildarkostnaði við viðgerðir á húsinu í því ástandi sem það væri í í dag,

væri einhver munur á þessu tvennu. Um þetta lét lögmaður stefnanda og matsbeiðanda bóka að matmenn skyldu leggja kostnaðarlegt mat á allar nauðsynlegar viðgerðir á raka-, fúa-, og mygluskemmdum og ekki skilja neitt frá heildarkostnaði.

37. Í framhaldi af þessari túlkun matsbeiðanda á hlutverki matsmanna kveðast matsmenn hafa metið til verðs allan viðgerðakostnað vegna raka-, fúa- og mygluskemmda. Þá kveðast matsmenn túlka bókun lögmansins svo að þeir skuli meta heildarkostnað við viðgerðir og ekki sundurgreina hann eftir áliti sínu á orsökum skemmdanna.
38. Í matsgerðinni kemur fram að matsmenn telji að húsið sé ónýtt vegna veðrunar, leka, innri raka og myglu og þurfi að endurbyggja það. Vissulega séu til byggingarhlutar sem séu í sjálfu sér ekki ónýtir en verði það þegar rífa þurfi samtengda byggingarhluta eða leiðrétta óheimila uppbyggingu samkvæmt byggingarreglugerð. Í matsgerðinni kemur fram að matsmenn noti hugtakið ónýtt þegar það kostar meira að gera við húsið en lagfæra einstaka skemmdir.
39. Þá benda matsmenn á að í húsinu komi fyrir efnisval sem sé ólöglegt og burðarþol og brunavarnir uppfylli að hluta ekki nútímakröfur. Þá séu mygla og rakaskemmdir víða í húsinu, þ.á.m. í nýbyggingu frá 1979, og þak sé illilega fúíð og myglað. Matsmenn telja að kostnaður við viðgerðir sé í raun endurbyggingarkostnaður hússins sem eigi að endurspeglast í brunabótamati þess með vissum frávikum. Brunabótamat hússins sé í grunninn endurstofnverð með eðlilegum afskriftum og án þess hluta virðisauka sem sé endurgreiddur.
40. Að því er varðar annan lið matsbeiðinnar vísa matsmenn til þess að þegar rætt sé um innri raka sé bæði átt við raka frá leku gólfhitakerfi og raka frá fyllingu og utan frá vegna leka víða um húsið, t.d. með ónýtum gluggum, frá steyptri verönd og frá leka inn í kjallara og víðar sem gufi upp og hækki rakastigið í húsinu. Matsmenn kveðast ekki geta lagt mat á það hvernig útloftun hússins hafi verið háttáð frá því að eigendur fluttu út og þar til gert var við gólfhitakerfið en stefnandi hafi sagst hafa loftað húsið í heimsóknum. Eftir viðgerð á slöngum hafi innri raki verið óháður gólfhitakerfi að öðru leyti en því að það gufi upp úr fyllingunni í holinu þar sem platan var brotin vegna gólfhitakerfisins.
41. Matsmenn lýsa því í matsgerðinni að þeir telji að allir veggir kringum baðherbergi og inngang séu skemmdir vegna rakamyndunnar innanhúss. Matsmenn telja að mygla í

herbergjum inn af holi eigi að hluta rót sína að rekja til háskastigs inni sem stafi að hluta frá rakamyndun innanhúss. Gólfefni í holi og herbergjum inn af holi geti hafa skemmst vegna rakastreymis gegnum sprungur. Matsmenn telja að gluggar í herbergjum innan af holi mygla að innan vegna raka í lofti en fúni að utan vegna skorts á viðhaldi. Þeir telja að gluggarnir í eldhúsinu séu í tiltölulega góðu lagi þó það hafi daggað á þeim vegna inniraka. Það sé þó líklega einhver mygla í þeim að innan vegna inniraka. Þá hafi gluggarnir í baðherbergi skemmst vegna raka í húsinu. Gluggarnir í herbergjunum tveimur hafi skemmst bæði vegna innri og ytri raka. Suðurgluggar í dagstofu sem snúi út að steyptri verönd hafi einkum skemmst vegna algers skorts á viðhaldi. Gluggar í upphækkaðri stofu hafi skemmst bæði vegna ytra rakaálags en að hluta vegna þess að innri rakamyndun í húsinu valdi umfangsmikilli döggun á einföldu gleri þegar kólni í veðri, einkum ef illa er loftað út. Mygla í útveggjum stofu telja matsmenn að stafi að mestu frá innri raka, þó ekki í austurvegg stofu sem hafi fúnað vegna leka frá verönd. Gólfefni í upphækkaðri stofu hafi eyðilagst vegna leka frá verönd. Ekki hafi mælst mygla í fótremum í miðju hússins en matsmenn telja að það sé engu að síður mygla í útveggjum vegna innri raka og sterk rakaummerki sjáist á myndum. Matsmenn telja að þak hússins sé fúíð og myglað og orsökina sé aðallega innri raki en leki sé á svæði kringum skorstein. Þakið virðist óloftað. Þá telja matsmenn að leki í kjallara sé óháður raka á efri hæð.

42. Að því er varðar þriðja matsliðinn kveðast matsmenn vera sammála þeirri lýsingu [...] að um sé að ræða hefðbundið þrýstingsjafnað Danfosskerfi með slaufuloka og beintengt við bakrás alls hitakerfisins en ekki á lokuðu 8 lítra kerfi. Það sé greinilegt á mælingum að umtalsvert magn af heitu vatni leki út af kerfinu eftir að matsmenn götuðu hitaslönguna, steypu yfir og settu þrýsting á kerfið. Vitanlega geti matsmenn ekki fullyrt að þær aðstæður sem þeir sköpuðu í baðherbergisgólfinu séu þær sömu og voru 2016, þegar gert var við kerfið, en þær stærðir sem hægt var að mæla í raka- og hitastigi hafi verið líkar og mældar höfðu verið áður.

43. Um fjórða matsliðinn lýsa matsmenn því að þeir hafi framkallað leka frá gólfhitakerfinu og mælt og reiknað umfang gufumyndunar í húsinu. Niðurstaðan sé sú að það myndist gufa sem leiti um alla íbúðina og upp í þakrými en þó ekki mælanlega niður í kjallara. Matsmenn hafi mælt og reiknað það magn af vatnsgufu sem þeir telji að leiti frá gólfhitakerfinu út í íbúðina. Magnið samsvari viðbót við útiraka upp á 1–1,3 g/m³ sem samsvari um það bil hálfu því rakamagni sem reiknað sé með að myndist í venjulegu

heimilishaldi. Verulegt magn vatns hafi leitað út úr hitakerfinu eftir að það var gatað og steyppt yfir og þrýstingur settur á kerfið enda sé kerfið ekki lokað kerfi, eins og haldið hafi verið fram í yfirmatsgerð, heldur tengt hitakerfinu. Erfitt sé að ákveða nákvæmlega það magn sem hafi farið út úr kerfinu á sínum tíma áður en gert var við það þar sem ekki sé víst að aðstæður í tilraun matsmanna hafi verið nákvæmlega eins og var áður. Í tilrauninni sem matsmenn gerðu telji þeir að um töluvert magn hafi verið að ræða. Á hinn bóginn hafi aldrei komið fram beinn leki í stokkunum sem liggja að holinu. Vatnið hafi þá farið niður í fyllinguna og/eða út úr húsi en svo mikið heitt loft hafi verið í stokkunum og streymt inn í húsið að það daggaði í inniloftinu, sjá umfjöllun í köflum 4.5 og 4.6. Matsmenn telji að þessi leki geti hafa haft umtalsverð áhrif á skemmdir þær sem hrjá húsið.

44. Í skýrslu sinni við aðalmeðferð málsins greindi [...], fyrrverandi starfsmaður tjónaþjónustu stefnda, frá því að hann hefði verið kallaður að húsi stefnanda fyrst síðla árs 2008. Þá hefði hann, ásamt öðrum, verið að leita að einhvers konar leka sem talið var að væri í húsinu en parket hefði gliðnað og það getað verið ummerki um leka. [...] sagði að ummerki hefðu verið eftir leka í holinu og fenginn hefði verið pípari til að mæla þrýsting á lögnum, eins og oft væri gert þegar grunsemdir væru um leka. Enginn leki á lögnum hefði hins vegar verið staðreyndur þá. Hann hefði síðan komið aftur á neðri hæðina þar sem grunsemdir hefðu vaknað um leka þar en þar hefðu lagnir verið utanálíggjandi. Vitnið kvaðst ekki hafa fengið [...] á vettvang til að skoða húsið. Þá minntist hann þess ekki að hafa verið viðstaddur þegar [...] skoðaði húsið. Vitnið greindi frá því að hann hefði lýst því fyrir stefnanda að lekinn kæmi mögulega frá lögnum Orkuveitunnar og utan frá þar sem enginn leki hefði fundist í lagnakerfi hússins, en það hefði verið nokkru síðar.

45. Spurður hvort það tíðkaðist ekki að gerð væri tjónaskýrsla þegar tilkynnt væri um tjón og það skoðað kvað vitnið það yfirleitt gert í dag en þarna hefði verktaki farið á staðinn og veitt munnlega skýrslu. Vitnið kvaðst ekki hafa neinar skýringar á því hvers vegna stefnandi hefði aldrei fengið gögn í hendur um umrædda þrýstimælingu. Vitnið sagði þó að allar lagnir væru prófaðar, bæði heitavatns- og neysluvatnslagnir. Dómkvaddir matsmenn komu allir fyrir dóminn og staðfestu matsgerðir sínar.

III.

Málsástæður stefnanda

46. Krafa stefnanda er byggð á meginreglum kröfu- og váttryggingaréttar. Stefnandi vísar til 17. gr. skilmála tryggingarinnar til stuðnings kröfu sinni, en þar sé kveðið á um váttryggingarsvið með þeim hætti að undir trygginguna séu felldar þrettán tegundir váttrygginga, þar með talin vatnstjónstrygging. Í 18. gr. skilmálanna sé síðan kveðið á um að váttryggingin bæti skemmdir á váttryggðri húseign af völdum vatns sem eigi upptök sín innan veggja húsnaðis og stafi eingöngu af skyndilegum og óvæntum leka úr vatnsleiðslum, hitakerfi eða frárennislögnum þess.
47. Stefnandi telur öll þessi skilyrði uppfyllt í málinu. Tilkynnt hafi verið um váttryggingaratburðinn haustið 2008, en það hafi ekki verið fyrr en sumarið 2016, eftir að gólfíð var brotið upp að ráði stefnda, að lekinn hafi verið staðreyndur. Tjón á húsinu vegna þessa sé á allt öðrum skala en það hefði orðið hefðu upptök skemmdanna verið greind rétt í upphafi og unnt hefði verið að bregðast við. Stefnandi bendir á að húsið hafi verið óíbúðarhæft frá því í janúar 2009. Öll gólfefni séu farin, gólf brotin upp og margvíslegar aðrar skemmdir, sem ekki hafi verið unnt að takast á við vegna óvissu og ágreinings um orsakir. Mats- og lögfræðikostnaður sé einnig verulegur.
48. Stefnandi vísar til þess að engin skrifleg svör hafi borist við kröfubréfum lögmanns hans, en eftir að lekinn var staðreyndur hafi komið fram hjá fulltrúa félagsins að uppi væru álitamál um tjón og orsakatengsl. Stefnandi leggur áherslu á að vissulega eigi eftir að meta tjónið til fjárhæðar, en tjónið á húsinu sem slíkt sé augljóst, sem og orsakatengsl milli þess og váttryggingaratburðarins. Lögmaður stefnanda hafi óskað eftir samstarfi við félagið um mat, eins og eðlilegt sé í tilvikum sem þessum, sérstaklega þar sem tjónið sé miklu meira en ella fyrir þá sök að stefndi hafi bægt málinu ítrekað frá sér með röngum skýringum. Stefnandi hafi reitt sig á ráðgjöf fulltrúa stefnda sem eigi að teljast sérfræðingar á þessu sviði en það sé stefnandi ekki.

Málsástæður stefnda

49. Stefndi kveður ágreiningslaust að rakaskemmdir sé að finna víðs vegar í húsinu. Þetta staðfesti gögn bæði frá Eflu verkfræðistofu frá því janúar/febrúar 2009, skömmu eftir að stefnda var tilkynnt um rakaskemmdir í kjallara hússins, og matsgerðir dómkvaddra matsmanna, sem taki til tímabilsins 2010–2012, en á því tímabili hafi stefnandi sjálfur

talið rakaskemmdir í húsinu vera að rekja til utanaðkomandi vatns og rekið með liðsinni lögmanna sinna mál á hendur Orkuveitu Reykjavíkur. Þessi gögn hafi eingöngu staðfest að leka og rakaskemmdir væri að rekja til utanaðkomandi vatns og ófullnægjandi loftræstingar en í engu til gólflagnar á baðherbergi efri hæðar, eins og áður hefur verið rakið hér í málsatvikalýsingu. Slíkt tjón falli utan þess sem fasteignatrygging stefnanda hjá stefnda taki til, sbr. áður nefnda gr. 18.1 í váttryggingarskilmálum.

50. Þegar stefnandi beindi aftur spjótum sínum að stefnda á árinu 2013 hafi lagnir verið þrýstiprófaðar og enginn lagnaleki þá fundist. Þrýstiprófun sem gerð var 2016 og uppbrot á gólfi í kjölfarið hafi fyrst staðfest leka úr gólflögn baðherbergis á efri hæð. Öll rök hnígi að þeirri niðurstöðu að skemmdir tengdar þeim leka séu óverulegar og á afmörkuðu svæði á efri hæð hússins.
51. Stefndi telur liggja fyrir að lekinn sem um ræðir muni ekki hafa komið til fyrr en löngu eftir að stefnandi tilkynnti stefnda fyrst um raka í kjallara hússins. Þannig hafi lekinn til að mynda ekki verið staðfestur við skoðun dómkvaddra matsmanna á árunum 2010–2012. Enginn slíkur leki hafi fundist við leit og þrýstiprófun á vegum Verkjings 2013 eða við leit 2014. Þá megi enn fremur í þessu samhengi vísa til rakaskemmda víðs vegar um húsið sem staðreyndar séu í gögnum óháðra aðila sem skoðuðu húsið án nokkurrar aðkomu stefnda á árunum 2009–2012, meðal annars Eflu hf. og dómkvaddra matsmanna. Þær skemmdir verði því hvorki með tilliti til tíma né með öðrum rökum raktar til gólflagnaleka á baðherbergi efri hæðar sem uppgötvaðist 2016. Rakaskemmdir á öðrum stöðum í húsinu en þær sem bundnar eru við gólf baðherbergisins eigi sér aðrar skýringar, sem reyndar séu raktar í fyrirbyggjandi rannsóknum og úttektum óháðra aðila, eins og áður segir.
52. Stefndi vísar til þess að niðurstöður [...], dómkvadds matsmanns, frá árinu 2018 hnígi í sömu átt, þ.e. hann telji umfang tjóns vegna leka á gólfhitalögn í baðherbergi efri hæðar vera eingöngu bundið við efri hæðina. Þá sé staðsetning baðherbergisgólfs efri hæðar hússins að [...] með þeim hætti að það myndi ekki loft kjallara hússins. Það séu enn ein rökin fyrir því að rakaskemmdir annars staðar í húsinu en í gólfi sjálfs baðherbergis efri hæðar sé ekki að rekja til leka í gólfhitalögn þess. Þessar röksemdir séu meðal þeirra sem [...] tiltaki fyrir ályktun sinni í matsgerð um að umfang tjóns vegna gólfhitalagnalekans sé bundið við efri hæð, þ.e. baðherbergi og hol. Í matsgerð hans segi til að mynda að helstu ástæður þess séu að gamall útveggur gangi niður í grunninn í framhaldi af

steiptum millivegg milli gangs og baðherbergis. Það sé fylling undir ganginum sem fylli upp í 3 m breitt hólf undir ganginum sem skilji að kjallaravegg og eldri útvegg við baðherbergi. Gólfið í norðurhluta kjallarans liggja u.þ.b. 50 cm neðar en gólf suðurhluta þar sem búið sé að rífa niður vegg og klæðningu útveggjar vegna rakaskemmda. [...] álíti þó að umfang tjónsins taki bæði til skemmda á baðherberginu sjálfu og til parkets í holi efri hæðar.

53. Stefndi taki undir það að tjón á baðherbergi sé að rekja til gólflagnalekans í baðherberginu, enda hafi hann viðurkennt slíkt þegar lekinn var staðfestur 2016. Stefndi fallist hins vegar ekki á að rekja megi kostnað vegna lagfæringa á holi efri hæðar til gólflagnalekans. Byggir stefndi í því sambandi á að ekki liggja fyrir hvenær parket sem eigi að hafa skemmst var fjarlæggt af holinu. Þá beri aðstæður á baðherbergisgólfi efri hæðar, þegar gólflagnalekinn uppgötvaðist í apríl 2016, ekki með sér að lekinn hafi verið með þeim hætti að hann hafi átt að valda tjóni á parketi í aðliggjandi holi. Vísar stefndi í því sambandi til ljósmynda frá SOS lögnum ehf. sem liggja fyrir í málinu, en þar sé ekki að sjá útfellingar í fúgum gólflísa eða að gólflísar séu lausar, sem væri eðlileg afleiðing ef heitt vatn læki um lengri tíma og/eða í talsverðu magni í steipt gólfið sem flísarnar hylja. Stefndi telur að hafi þetta verið ástand sjálfs baðherbergisgólfsins þá standi ekki til þess fullnægjandi rök að álykta að gólfefni í aðliggjandi holi hafi skemmst vegna gólflagnalekans. Í samræmi við þetta hafi stefndi greitt stefnanda bætur vegna tjóns á baðherbergi efri hæðar eins og það sé metið í matsgerð [...].

IV.

54. Krafa stefnanda í þessu máli er að viðurkennd verði skylda stefnda til að greiða honum bætur úr fasteignatryggingu vegna tjóns sem varð á fasteign stefnanda að [...] í [...], sökum leka frá vatnslögn í gólfi baðherbergis á efri hæð, sem stefnda var fyrst tilkynnt um haustið 2008. Aðilar deila ekki um hvort umrædd vatnslögn hafi lekið heldur stendur ágreiningur málsins um það hvort hún hafi lekið frá árinu 2008, þegar stefnandi gerði stefnda fyrst viðvart um rakaskemmdir á húsi sínu. Lekinn var hins vegar fyrst staðreyndur árið 2016.

55. Stefnandi nýtur heimildar 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 til að sækja málið á þann hátt sem hann gerir með kröfu sinni. Í dómaframkvæmd hefur Hæstiréttur lagt til grundvallar að beiting þessarar heimildar sé háð því skilyrði að sá sem höfðar mál leiði nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni af nánar tilgreindu tilefni og geri grein fyrir því í hverju tjónið felist, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar frá 31. júlí 2017 í málum nr. 451 og 452/2017. Stefnandi hefur í þessu skyni einkum vísað til vitnisburðar [...] og matsgerðar þeirrar [...] og [...]. Telst hann með því hafa leitt nægar líkur að því í skilningi 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 að hann kunni að hafa orðið fyrir tjóni sem geti fallið undir fasteignatryggingu hans hjá stefnda.
56. Þegar tekin er afstaða til ágreinings aðila um það hvort vatnslögnin í gólfi baðherbergisins að [...] hafi lekið frá því að stefnandi tilkynnti fyrst tjón árið 2008 verður að hafa í huga að í samræmi við almennar reglur skaðabóta- og váttryggingaréttar ber stefnandi sem váttryggjandi sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi orðið fyrir tjóni sem fellur undir gildissvið váttryggingarsamnings. Í því sambandi verður ekki litið hjá því að engin gögn liggja fyrir í málinu sem staðfesta að lögnin hafi lekið fyrr en árið 2016 og að það hafi haft þau víðtæku áhrif á húsið sem málatilbúnaður stefnanda byggist á. Í matsgerð [...] frá 18. október 2018 er því til dæmis lýst að matsmaðurinn telji tjónið vegna lekans í gólfhitalögninni bundið við efri hæðina og það sé langsótt, ef ekki útilokað, að vatnið úr gólfhitalögninni hafi skilað sér í kjallara og valdið rakaskemmdum þar. Lýsir matsmaður því jafnframt að hann telji sennilegast að rakinn í klæðningu kjallaraveggjar hafi komið til á löngum tíma og síðan orsakað myglusvepp.
57. Í niðurstöðu yfirmatsgerðar, dags. 10. desember 2019, segir enn fremur að það sé samhljóða niðurstaða matsmanna að umfjöllun og niðurstaða [...] um upptök og áhrif lekans í gólfhitalögninni fái staðist og að hún sé byggð á faglegu mati. Eigi það bæði við um gólfhitalögn frá baðherbergi efri hæðar og leka- og rakavandamál sem urðu í kjallararými. Yfirmatsmenn sjái því hvorki ástæðu til að hnekkja né breyta niðurstöðum undirmats í þessum lið.
58. Að því er varðar tilvísanir stefnanda til matsgerðar þeirra [...] og [...] frá því í desember 2021, sem lögð var fram í dóminum 1. mars 2022, þá hnekkir sú matsgerð ekki niðurstöðum annarra matsgerða sem liggja fyrir enda beinist hún ekki að sömu matsþurningum. Þá verður ekki séð að með matsgerðinni séu færðar nokkrar sönnur fyrir því að leki hafi orðið í gólfhitalögn efri hæðar húss stefnanda þegar árið 2008 sem falli

undir gildissvið váttryggingar stefnanda hjá stefnda. Þannig telur dómurinn ekki unnt að draga þá ályktun af niðurstöðum matsgerðar um umfang „mögulegs leka“, sbr. spurningar 3 til 6 í matsbeiðni stefnanda, að þær renni stoðum undir málsástæður stefnanda um að lekinn hafi myndast 2008. Niðurstöður matsmanna í þessum og öðrum liðum matsgerðarinnar renna heldur ekki stoðum undir málatilbúnað stefnanda um að skemmdir á fasteign hans sé að rekja til verulegs og langvarandi leka sem staðið hafi frá árinu 2008. Loks verður ekki séð að vitnisburður [...] feli í sér fullnægjandi sönnur fyrir því að góflhitalögn hafi lekið þegar hún skoðaði aðstæður í húsinu í ársbyrjun 2009, enda kom fram í vitnisburði hennar fyrir dóminum að hún hefði ekki komið auga á nein sjáanleg merki leka. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, bendir enn fremur á að rakamælingar af því tagi sem vitnið gerði við skoðun á fasteign stefnanda mæli ekki raungildi raka. Önnur gögn sem stefnandi hefur lagt fram í málinu til stuðnings kröfum sínum hafa takmarkað sönnunargildi gagnvart fyrirliggjandi matsgerðum, enda er þar um að ræða skýrslur sérfræðinga sem stefnandi hefur aflað einhliða og án aðkomu stefnda.

59. Í ljósi þess sem að framan er rakið verður ekki hjá því komist að sýkna stefnda af kröfu stefnanda í máli þessu. Með vísan til atvika málsins þykir rétt að málskostnaður falli niður.
60. Dóm þennan kveða upp Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari, sem dómsformaður, ásamt meðdómsmönnum Gunnari Fannberg Gunnarssyni, byggingafræðingi, löggiltum hönnuði og pípulagningarmeistara, og Birni Þorvaldssyni héraðsdómara. Dómsformaður færir til bókar að honum var úthlutað málinu í apríl 2021 en fram að þeim tíma hafði hann engin afskipti haft af meðferð þess.

Dómsorð:

Stefndi, Tryggingamiðstöðin hf., er sýkn af kröfu stefnanda, [...]. Málskostnaður fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Gunnar Fannberg Gunnarsson

Björn Þorvaldsson