

Mál nr. 300/2020**M og
Vv/ ábyrgðartryggingar atvinnurekstrar X****Ágreiningur um bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu húsnæðissamvinnufélags.****Gögn.**

Málskot, dags. 7.9.2020, ásamt fylgigögnum nr. 1-7.

Bréf V, dags. 5.10.2020, ásamt fylgigögnum nr. 1-5.

Málsatvik.

Hinn 29. október 2018 varð M fyrir slysi þegar hún féll í tröppum fyrir utan heimili sitt. Húsnæði M er í eigu húsnæðissamvinnufélagsins X, en M hefur þar búseturétt. Í málskoti lýsir M tildrögum slyssins á þá leið að hún hafi verið á leið út frá heimili sínu, snemma morguns, þegar hún steig niður tröppurnar rann of datt niður þrjú þrep. Kveður hún tröppurnar hafa verið mjög hálar en skrífað hafi verið fyrir snjóbræðslulögn sem lá undir tröppunum og átti að koma í veg fyrir að hálka myndaðist á þeim. Í gögnum málsins kemur fram að árið 2017 hafi komið fram leki í hitalögn undir tröppunum og að X hafi því brugðið til þess ráðs að skrífa fyrir hitaveitu að lögninni. Hitalaust hafi verið undir tröppunum fram að hausti 2019.

M telur að X, sem eigandi húsnæðisins, beri skaðabótaábyrgð vegna afleiðinga slyssins þar sem aðstæður í tröppunum hafi verið óforsvaranlegar. Þá hafi aðstæður ekki verið í samræmi við kröfur til viðhalds sem gert er ráð fyrir í lögum og reglum. Vísar M m.a. til þess að skv. 5. mgr. 15. gr. laga nr. 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög skuli húsnæðissamvinnufélag annast viðhald á ytra byrði húsa, sem og búnaði, kerfum og lögnum. Vísar M enn fremur til þess að íbúar hafi kvartað undan bilun í hitalögn í janúar 2018.

V kveður X hafa fengið tilkynningu síðla árs 2017 um að eitthvað væri að hitalögn í tröppunum. Hitalögnin hafi því verið aftengd og starfsmenn X reynt að laga lögnina sjálfir með því að setja þéttiefni í snjóbræðslukerfið sem þéttist þegar það kemst í snertingu við súrefni. Sú viðgerð hafi hins vegar ekki tekist, þar sem leikinn hafi reynst of mikill. X hafi því haft samband við verktaka sem ætlaði að fara í umfangsmikla framkvæmd á tröppunum til að koma hitalögninni í lag. Verktakinn hafi hins vegar sinnt verkinu illa þrátt fyrir ítrekanir X. Hafi endað með því að X leitaði til annars verktaka sem vann verkið árið 2019.

Hefur V hafnað bótaskyldu með vísan til þess slys M verði ekki rakið til saknæmrar háttsemi X. Vísar V m.a. til þess að á eigendum fasteigna hvíli engin lagaskylda til að hafa snjóbræðslukerfi í tröppum, heldur sé um valfrjálstan aukabúnað að ræða. Þá hafnar V því að hálka og klaki á tröppunum verði rakin til þess að viðhaldi hitalagnarinnar hafi ekki verið sinnt. Í þessu sambandi bendir V á að hitalögnin hafi ekki lekið með þeim afleiðingum að úr varð hálka, heldur hafi hún verið aftengd í kjölfar bilunar. Hálfan sé hins vegar bein afleiðing af íslenskri veðráttu um vetur, sem umráðamenn fasteigna þurfi að bregðast við með því að viðhafa hálkuvörnir.

Álit.

Í málinu er ágreiningur um hvort X beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem M varð fyrir þegar hún rann í hálku í tröppum fyrir utan heimili sitt. Óumdeilt er að snjóbræðslukerfi í tröppunum var óvirk vegna bilunar og að bæði M og X var kunnugt um bilunina þegar slysið varð. En fremur er ljóst að engin skylda hvílir á X um að hafa virkt snjóbræðslukerfi á umræddum stað. Þá er óumdeilt að hálka í tröppunum verður ekki rakin vatnsleka úr snjóbræðslukerfinu. Heldur var um að ræða hálku af völdum frosta og ofankomu eins og búast má við í íslensku vetrarveðri.

Eðli málsins samkvæmt stendur íbúum og umráðamönnum, húsnæðis það næst að tryggja hálkuvörnir fyrir utan heimili sitt. Fyrir liggur að M var íbúi í umræddu húsnæði og var umráðamaður þess skv.

samningi við X um búseturétt. Var M kunnugt um aðstæður, óvirkni hitalagnarinnar og mátti henni vera kunnugt um að hálka kynni að vera á tröppunum. Gaf það henni sérstakt tilefni til að gæta ýtrustu varkárni og viðhafa hálkuvarnir. Með hliðsjón af framangreindu verður að líta svo á slysið verði rakið til óhappatilviks og/eða eigin sakar M. Verður því ekki fallist á kröfu M til greiðslu bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 3. nóvember 2020.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Guðmundur Stefán Martinsson, lögfr.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.