

Mál nr. 429/2025

Nafn málskotsaðila (M)

Nafn varnaraðila (V)

Heiti vátryggingar: Fasteignatrygging.

Nafn vátryggingartaka (X)

Skaðabótaábyrgð.

Gögn.

1. Málskot móttakið 17. nóvember 2025 ásamt fylgiskjölum.
2. Bréf V dags. 19. janúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
3. Viðbótarathugasemdir M dags. 25. janúar 2026 ásamt fylgiskjölum.
4. Viðbótarathugasemdir V dags. 9. febrúar 2026.

Málsatvik.

Samkvæmt málskoti varð tjón á bifreiðinni A, sem er í eigu M, á bifreiðastæði við fjölbýlishús í Reykjavík hinn 29. október 2025 þegar snjór og ísskafl féll af þaki hússins og lenti á vélarhlíf bifreiðarinnar. Hefur M gert kröfu um bætur úr ábyrgðartryggingarlið fasteignatryggingar húsfélagsins X hjá V vegna tjónsins á grundvelli þess að tjón hans verði rakið til vanrækslu X sem hafi ekki sinnt því að setja upp snjógildirur/snjóvarnir á þaki hússins þó slíkar varnir séu til staðar á öðrum húsum í nágrenninu. Snjór hafi verið byrjaður að safnast upp deginum áður, dýpt hans aukist hratt og hættan af snjófalli af þakinu verið fyrirsjáanleg. Hafi X borið að grípa til varna eða aðgerða til að varna tjóni og sjá til þess að ekki stafaði hættu af þessum aðstæðum, t.a.m. með því að fjarlægja snjó af þaki hússins. Vísar M þá til dómafordæma Hæstaréttar kröfu sinni til stuðnings.

Í bréfi V til nefndarinnar er vísað til þess að X beri ekki hlutlæga ábyrgð á tjóni M heldur hvíli á honum að sýna fram á að saknæm og ólögmaet háttsemi eða athafnaleysi hafi leitt til tjóns hans. V hafi aflað upplýsinga frá formanni X og að sögn hans hafi ekki komið til þess áður að snjór hafi fallið af þaki hússins og valdið tjóni. Þegar tjón M átti sér stað hafi verið mikil snjókoma og snjódýptarmet sett í Reykjavík. Snjómagn hafi því verið mun meira en reikna megir með, sér í lagi á þessum árstíma. Hafi því verið nær ómögulegt að gera ráðstafanir í tæka tíð, en umrætt tjón hafi átt sér stað klukkan tíu að morgni og mikið hafi snjóað nóttina áður. X hafi þá, ekki frekar en M sem lagði bifreið sinni á umræddum stað, ekki gert sér grein fyrir að hættu væri á snjóhruni sem leitt gæti til tjóns. Er því þá hafnað að X hafi vanrækt viðhald á eigninni með því að koma ekki fyrir snjógildrum á þaki hússins og hvíli engin lagaskylda á því varðandi slíkar aðgerðir.

Í viðbótarathugasemdum M áréttar hann þá afstöðu að X hafi vanrækt skyldur sínar, en það að sams konar tjón hafi ekki átt sér stað áður leysi húsfélagið ekki undan ábyrgð. Borið hafi að tryggja öryggi á bifreiðastæðum með fyrirbyggjandi aðgerðum, svo sem með snjómokstri, uppsetningu snjógildra eða skýrum viðvörðunum. Tilkynning á samfélagsmiðlum til íbúa um hættu á snjóhruni hafi ekki verið send fyrir en eftir tjónið, þrátt fyrir að á húsfundi 10. júní 2024 hafi verið umræður um hættu af snjóhruni og eigendum í X því kunnugt um þá hættu. Er því þá hafnað að aðstæður hafi verið svo óvenjulegar að ómögulegt hafi verið að bregðast við, enda hafi verið svigrúm til viðbragða um morguninn, þ.e. fyrir klukkan 10. Með því að setja ekki upp snjógildirur hafi X tekið meðvitaða áhættu sem ekki sé rétt að velta yfir á M sem tjónþola. Hann hafi þá verið nýfluttur í húsið og talið að snjógildirur væru á þaki þess eins og á nærliggjandi húspökum og hafi hann því mátt vænta þess að öruggt væri að leggja á bifreiðastæðinu. Þó ekki sé um að ræða sérstaka lagaskyldu um uppsetningu snjógildra sé kveðið á um skyldu húseigenda til að fjarlægja snjó og grýlukerti sem geta valdið hættu í lögreglusamþykkt Reykjavíkurborgar nr. 1097/2008. Þar sem vitneskja hafi verið til staðar um hættu á snjóhruni og skortur á fullnægjandi öryggisbúnaði hafi X samkvæmt framangreindu sýnt af sér saknæma vanrækslu.

Í viðbótarathugasemdum V er því enn mótmælt að X hafi borið að moka þakið eða setja upp snjógildirur. Um fjögurra hæða hús sé að ræða og þakmokstur hefði krafist körfubíls eða sambærilegs vinnutækis og almennt sé þess ekki krafist að húsfélög afli slíkra tækja til snjómoksturs af þökum. Er þá ítrekað að ekki hafi áður komið til sams konar tjóns, en umræddan dag hafi verið óvenjumikil og skyndileg snjókoma sem gerði atvikið ófyrirséð og óviðráðanlegt, bæði fyrir M og húsfélagið. Verði það þá ekki metið húsfélaginu til sakar að snjógildirur hafi ekki verið settar upp, enda séu þær ekki almennt á

sambærilegum húsum og hafi jafnvel ekki komið í veg fyrir snjóhrun á öðrum hlutum sömu byggingar. Er því áréttuð sú afstaða V að ekki sé um saknæma háttsemi að ræða og því sé bótaréttur ekki til staðar samkvæmt skilmálum tryggingarinnar.

Álit.

Í 3. kafla skilmála fasteignatryggingar X hjá V er fjallað um ábyrgðartryggingarlið hennar. Þar kemur m.a. fram að tryggingin bæti beint líkams- eða munatjón þriðja aðila vegna skaðabótaábyrgðar sem fellur á vátryggðan, þ.e. í þessu tilviki X, sem eiganda húseignar vegna skaðabótaábyrgðar samkvæmt íslenskum lögum. Almennar sönnunarreglur í skaðabótarétti gera ráð fyrir því að sá sem heldur því fram að annar beri skaðabótaábyrgð á tjóni sínu beri sönnunarbyrði um að skilyrði slíkrar ábyrgðar séu uppfyllt, þ.e. að skaðabótaskylda hafi stofnast að lögum. Það hvílir því á M að sýna fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni sem sé að rekja til saknæmra athafna eða athafnaleysis X eða annarra atvika eða aðstæðna sem X verði gert að bera skaðabótaábyrgð vegna.

M byggir í fyrsta lagi á því að X hafi vanrækt viðhald sameignar, sbr. 1. tl. 1. mgr. 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 með því að ekki hafi verið til staðar neins konar snjóvarnir á þaki hússins. Ekki verður séð að til staðar sé lagaskylda til þess að setja slíkar varnir upp. Fyrirliggjandi er fundargerð húsfundar sem haldinn var 10. júní 2024 en þar fóru fram umræður um fyrirhugaðar framkvæmdir X og annarra húsfélaga í fjöleignarhúsinu. Er vissulega fjallað um snjógildir en svo virðist sem þær hafi ekki komið til umræðu áður við mat á umfangi fyrirhugaðra framkvæmda við húsið. Í fundargerðinni segir: „*Snjógildir á þak, hafa ekki komið til umræðu. Sumir hafa lent í því. ... hafa ekki verið inn í tilboði. ... Þarf þá að fá tilboð frá verktaka að setja svoleiðis. Var sett á ... og samt hefur snjór runnið af, hefur verið grýlukerti líka þar.*“ Af fundargerðinni verður ekki ráðið að nein sérstök ákvörðun hafi verið tekið varðandi uppsetningu snjógilda. Er enn fremur ekki sýnt fram á að snjógildir á þakinu hefðu komið í veg fyrir tjón M, en svo virðist af ummælum í fundargerð sem þær hafi ekki dugað til að varna snjóhruni af þökum nærliggjandi húsa. Verður því ekki talið sýnt að viðhald sameignar hafi að þessu leyti verið vanrækt og það valdið tjóni M svo leiði til skaðabótaskyldu X.

Þá byggir M á því að X hafi sýnt af sér saknæma vanrækslu með því að bregðast ekki við hættu á snjóhruni, t.a.m. með mokstri eða tilmælum til íbúa um að leggja ekki undir þakskegginu. Umrætt tjón atvikaðist um klukkan 10 að morgni 29. október 2025. Óumdeilt er að það var í kjölfar óvenjumikillar snjókomu en úrkoma mun hafa verið 21,9 mm hinn 28. október og meðalhiti -1,2 °C en 26,6 mm 29. október og meðalhiti -3,1 °C. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að snjóhrun af þaki hússins hafi áður valdið tjóni eða að sérstakar aðstæður á þakgerð hússins hafi gefið tilefni til að ætla að hætta á snjóhruni væri yfirvofandi umfram það sem almennt gerist við slíka snjókomu. Þrátt fyrir mikinn snjóþunga verður þá ekki talið sýnt að aðstæður, s.s. hitastig, hafi að öðru leyti verið með þeim hætti að sérstök hætta á snjóhruni einmitt á þessum tíma hafi verið augljós.

Vísar M einnig til lögreglusamþykktar fyrir Reykjavíkurborg nr. 1097/2008 en þar er, í 3. mgr. 7. gr., kveðið á um að eiganda eða umráðamanni húss sé skylt að fjarlægja af húsi sínu snjó og grýlukerti sem fallið geti niður og valdið hættu fyrir vegfarendur. Sú skylda verður almennt túlkuð með hliðsjón af aðstæðum hverju sinni og því hvort raunhæft sé að koma slíkum aðgerðum við.

Að teknu tilliti til alls framangreinds svo og þess að um fjögurra hæða hús er að ræða og þakmokstur hefði krafist sérhæfðs búnaðar, verður ekki talið að sýnt hafi verið fram á að X hafi haft raunhæft svigrúm til að grípa til aðgerða áður en tjónið varð, né að það hafi vanrækt skyldur sínar að öðru leyti með þeim hætti að leiði til skaðabótaskyldu. Af því verður M að bera hallann og er því óhjákvæmilegt að hafna kröfu hans.

Ekki liggur fyrir hvort A var tryggð kaskótryggingu á tjónsdegi en rétt er að endingu taka fram að hafi svo verið kann bótaskylda að vera til staðar úr henni.

Niðurstaða.

M á ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu X hjá V.

Reykjavík, 3. mars 2026.
rafræn undirskrift

Guðmundur Sigurðsson

Hildigunnur Hafsteinsdóttir

Anna Lilja Ragnarsdóttir