

Mál nr. 349/2019**M og
V vegna ábyrgðartryggingar húsfélagsins A****Ágreiningur um bótaskyldu vegna slyss sem varð þegar M féll við heimili sitt.****Gögn.**

Málskot mótttekið dags. 15.10.2019 ásamt fylgiskjölum 1-17.

Bréf V dags. 23.10.2019 ásamt fylgiskjölum.

Málsatvik.

Í málskoti kemur fram að hinn 19. september 2018 hafi M fallið á illa farinni stétt fyrir utan íbúð sína, en sérinngangur er að íbúð hennar með nokkrum tröppum. M hafi margoft kvartað yfir ástandi trappa og gangstéttar við íbúð sína og bókað hafi verið á húsfundi að til stæði að ráðast í framkvæmdir. Á slysdegi hafi M farið út með rusl en á bakaleiðinni hafi hún fallið um ójöfnu þegar hún var rétt að koma niður tröppurnar og steypst fram fyrir sig á andlitið. M hafi krafist bóta vegna tjóns síns úr ábyrgðartryggingu A hjá V en V hafnað bótaskyldu. M tekur fram að hún geri sér ekki alveg grein fyrir því hvort hún hafi fallið á ójöfnu í tröppum eða á gagnstétt og telur það í raun ekki skipta máli þar sem bæði hafi verið í óforsvaranleg. Húsfélaginu A hafi verið það ljóst en þrátt fyrir það ekki gert reka að því að ráðast í viðgerðir. Þó bókun um áætlaðar viðgerðir hafi einungis verið færð í fundargerð A hinn 2. maí 2018, eða nokkrum mánuðum fyrir slysið, hafi íbúar kvartað löngu fyrir þann tíma og ljóst sé að ástandið hafi verið óviðunandi í mörg ár. A hafi hins vegar ekki sinnt lögbundinni skyldu um ritun fundargerða og verði að bera hallann af því. Burtséð frá bókunum og kvörtunum beri húsfélagi að hafa eftirlit með viðhaldi sameignar og gripa til aðgerða ef þurfa þykir. Vanræksla þess hafi valdið slysi M og á því beri A ábyrgð.

Í bréfi V til nefndarinnar tekur V fram að félagið túlki lýsingu M á atvikum, eins og hún var send félaginu, sem svo að M hafi verið á stétt fyrir utan heimili sitt, en ekki í tröppunum, þegar hún féll, enda hefði lýsing atvika verið með öðrum hætti hefði M fallið í tröppunum. Um sé að ræða stétt fyrir framan heimili M, sem hún gangi um daglega, og væri henni því ljóst um ástand hennar. Stéttir á einkalóðum séu með ýmsu móti og ekki verði lögð skaðabótaskylda á húseigendur tryggi þeir ekki að á þeim séu engar ójöfnur. Á húsfundi hafi verið tekin ákvörðun um að lagfæra „tröppur fyrir íbúð“, en íbúar A séu ekki einróma um það hvort sú bókun nái jafnframt til „stéttar“ fyrir framan íbúð M. Verði þess utan að leggja skýrt orðalag bókunarinnar til grundvallar, en ekki vangaveltur íbúa um hvað hún hafi átt að fela í sér. Þá telur V, að jafnvel þó M hefði dottið í tröppunum, eða fallist yrði á að bókun um fyrirhugaða viðgerð hefði verið ætlað að ná til stéttarinnar, leiði það ekki sjálfkrafa til bótaskyldu A. Þannig liggja ekkert fyrir um hvort tilboða hafi verið aflað vegna fyrirhugaðra framkvæmda, hvort frekar hafi verið fundað vegna þeirra um sumarið o.s.frv. Það feli ekki í sér vanrækslu þó sumarið hafi liðið milli ákvörðunar um framkvæmdir og slyss M. Að endingu tekur V fram að verði fallist á bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu A skuli bætur til M skerðast í hlutfalli við eignarhluta hennar.

Álit.

Svo bótaskylda sé til staðar úr ábyrgðartryggingu þarf sá sem fyrir tjóni verður að sýna fram á að tjónsatvik megi rekja til skaðabótaskyldra athafna, eða athafnaleysis, vátryggðs. Af ljósmyndum sem liggja fyrir nefndinni er ljóst að þau þrep sem liggja að íbúð M eru í slæmu ástandi og hefur molnað upp úr þeim. Þá virðist sem mulningur úr tröppunum hafi borist á stéttina við útidyrarhurð hennar og valdið því að hún er ójöfn yfirferðar. Þá liggja fyrir nefndinni sex útfylltir spurningalistar frá öðrum íbúum A. Af þeim verður ekki ráðið með vissu að rætt hafi verið um umræddar tröppur eða stétt á húsfundum sem haldnir voru fyrir 2. maí 2018, en svör eru nokkuð óljós varðandi það hvort skrifað hafi verið í fundargerðarbækur og hvort þær hafi verið sýndar íbúum. Í öllu falli liggja engar eldri fundargerðir fyrir nefndinni. Þá svara aðeins þrjú íbúar því játandi að tekin hafi verið ákvörðun um að láta laga ástand trappa og stéttar. Í fundargerð húsfundar sem haldinn var hinn 2. maí 2018 segir um ákvarðanir fundarins „einnig að lagfæra tröppur fyrir íbúð A“, en jafnframt var ákveðið að hækka

framlag íbúa í framkvæmdasjóð. Hins vegar kemur ekkert fram um það hvenær ráðast eigi í umræddar framkvæmdir eða hverjum er falið að leita tilboða eða ganga til samninga í því skyni. Af svörum íbúa við áðurnefndum spurningalistum má ráða að þeir séu sammála um að M hafi kvartað undan ástandi trappa og stéttar við íbúð sína en óljóst er af svörum þeirra hvort um ítrekaðar kvartanir hafi verið að ræða, og eins og áður segir liggja engin gögn fyrir nefndinni um slíkar kvartanir. Í ljósi þessa verður ekki talið að A hafi sýnt af sér saknæmt athafnaleysi með því að viðgerðum hafi ekki verið lokið hinn 19. september 2018, fjórum og hálfum mánuði eftir umræddan fund. Þá ber einnig að líta til þess að M býr í umræddri íbúð og var þ.a.l. fullkunnugt um ástand stéttarinnar og trappanna og að fyllstu aðgátar væri þörf við umgang þar. Er þá ekki talin þörf á því að fá úr því skorið hvort M féll í tröppunum eða á stéttinni umrætt sinn. Verður samkvæmt framansögðu að telja að óhappatilvik og/eða eigin aðgæsluleysi hafi valdið tjóni M umrætt sinn en að bótaskylda úr ábyrgðartryggingu A sé ekki til staðar.

Niðurstaða.

M á ekki rétt á bótum vegna líkamstjóns síns úr ábyrgðartryggingu húsfélagsins A hjá V.

Reykjavík, 3. desember 2019.

Þóra Hallgrímsdóttir lögfr.

Valgeir Pálsson, lögm.

Hildigunnur Hafsteinsdóttir lögfr.