

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Husejer kan ånde lettet op efter alvorlig faldulykke

Dugfrisk dom fra Højesteret giver husejer medhold i, at grundejerforeningen skal friholde hende for erstatningskrav efter ulykke på vejen ud for hendes hus. Erstatningens størrelse er hemmelig, men ifølge Børsens oplysninger er der tale om et stort sekscifret beløb



Af Poul Breum Petersen,
advokat *Elgang & Partnere*
pbp@elvang.dk
www.elvang.dk

Sagen udsprang af en alvorlig faldulykke i februar 2013. Skadelidte var en morgen ude på en gåtur og var i den forbindelse faldet på en vendeplads ud for grundejerens hus. Ved faldet brækkede han nakken to steder, og han blev som konsekvens heraf invalid og kørestolsbruger. Det var via billeder og vidneforklaringer under byrets-sagen dokumenteret, at der på tidspunktet for faldulykken var is på vejen under et tyndt lag sne. Skadelidte anlagde sag ved byretten i Kolding mod både grundejeren og grundejerforeningen. Her fik han medhold i, at både grundejeren og grundejerforeningen var erstatningsansvarlige, dog således at grundejerforeningen skulle friholde grundejeren for betaling.

Dømt i Landsretten

Sagen blev anket til Vestre Landsret, der dømte grundejeren, men derimod frifandt grundejerforeningen.

Ved Højesteret drejede sagen sig alene om forholdet mellem grundejeren og grundejerforeningen. Grundejeren gjorde i sagen gældende, at grundejerforeningen havde påtaget sig forpligtelsen til at udføre glatførebekæmpelse på den private fællesvej, hvor ulykken skete.

I en lokalplan vedtaget af kommunen i maj 2006 hed det blandt andet, at der "skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme til parcelhuse inden for lokalplanens område", og at "grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier inden for lokalplanens område, herunder snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier".

Af grundejerforeningens vedtægter fremgik det, at foreningen "forestår drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, herunder [...] ren- og vedligeholdelse, snerydning, glatføregrusning etc. på veje, stier og fællesarealer" for at varetage "grundejernes fællesinteresser [...] ved at sikre vedligeholdelse af veje og fællesarealer og fornøden snerydning". Grundejerforeningens tidligere formand havde

»Afgørelsen viser to interessante ting: For det første, at sådanne alvorlige ulykker sker i virkeligheden, og for det andet, at en grundejerforenings vedtægter kan betyde, at den endelige regning havner hos fællesskabet og ikke hos den enkelte grundejer«

under byretssagen forklaret, at foreningen gerne ville bestille snerydning som en service, men gjorde meget ud af at understrege, at pligten og ansvaret var den enkelte grundejers. Dette var der også orienteret om på mere end én generalforsamling.

Grundejerforeningen gjorde således gældende, at pligten til vintervedligeholdelse påhvilede de enkelte grundejere og ikke grundejerforeningen. Det forhold, at grundejerforeningen lejlighedsvis iværksatte snerydning, var efter grundejerforeningens opfattelse ikke ensbetydende med, at grundejerforeningen havde overtaget pligten til vintervedligeholdelse. Foreningen gjorde endvidere gældende, at det slet ikke var muligt at overdrage pligten til grundejerforeningen efter den dagældende § 14 i vejrenholdelsesloven.

Inden for grundejerforeningens formål

Højesteret gav imidlertid grundejeren medhold og anførte, at grundejerforeningen havde påtaget sig at forestå snerydningen og glatførebekæmpelsen på de private fællesveje i området, og at opgaven faldt inden for grundejerforeningens formål og naturlige virksomhed. På den

baggrund havde grundejeren ifølge Højesteret "med rette kunnet forvente", at grundejerforeningen udførte glatførebekæmpelsen. Grundejerforeningen blev derfor dømt til at friholde grundejeren for erstatningskrav fra skadelidte.

Kommentar: De fleste mennesker har hørt forskellige (skræk)historier om erstatningskrav rettet mod private husejere ved faldulykker på grund af glatte veje og fortove. Afgørelsen viser to interessante ting: For det første, at sådanne alvorlige ulykker sker i virkeligheden, og for det andet, at en grundejerforenings vedtægter kan betyde, at den endelige regning havner hos fællesskabet og ikke hos den enkelte grundejer, uanset om grundejerforeningens bestyrelse måtte mene det modsatte. Denne risiko bør enhver grundejerforeningsbestyrelse have for øje, så det sikres, at grundejerforeningen har tegnet forsikring mod sådanne ansvarskrav. mod både grundejeren og grundejerforeningen. Her fik han medhold i, at både grundejeren og grundejerforeningen var erstatningsansvarlige, dog således at grundejerforeningen skulle friholde grundejeren for betaling.