



# HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 18. januar 2022

---

Sag BS-5564/2021-HJR  
(2. afdeling)

FællesBo  
(advokat Tom Jensen)

mod

A  
(advokat Claus Johansen, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Herning den 7. februar 2019 (BS 11-491/2017) og af Vestre Landsrets 4. afdeling den 2. november 2020 (BS-21241/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Kurt Rasmussen og Jørgen Steen Sørensen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

## **Påstande mv.**

Appellanten, FællesBo, har påstået stadfæstelse af byrettens dom.

For det tilfælde, at FællesBo ikke får medhold i sin påstand, har FællesBo nedlagt påstand om, at sagsomkostningerne for byretten i overensstemmelse med landsrettens kendelse af 26. april 2019 fastsættes til 50.000 kr. og for landsretten til et beløb inden for det takstmæssige interval for erstatning af udgifter til advokatbistand.

Indstævnte, A, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

### **Supplerende sagsfremstilling**

For Højesteret har FællesBo fremlagt normalkontrakt/boligoverenskomst (lejekontrakt) med begyndelsestidspunkt den 1. oktober 1989 mellem Herning Boligselskab (nu FællesBo) og bl.a. A.

FællesBo har for Højesteret oplyst, at FællesBo som administrator af Afdeling 24 har opkrævet acontobidrag til varme fra lejerne i afdelingen, betalt varmeleverandøren for forbrug og sørget for fordeling af varmeudgifter mellem lejerne. FællesBo har endvidere over for lejerne tilbagebetalt overskydende beløb og opkrævet efterbetaling i henhold til varme- og fordelingsregnskaberne.

Den fremlagte brevveksling vedrørende indsigelser mod varmeregnskaberne for Afdeling 24 er foregået mellem A og FællesBo.

Ved byrettens dom blev A pålagt at betale 100.000 kr. i sagsomkostninger til FællesBo til erstatning af udgifter til advokatbistand. A kærede omkostningsafgørelsen til landsretten, som ved kendelse af 26. april 2019 fastsatte omkostningerne til 50.000 kr. Med Procesbevillingsnævnets tilladelse ankede A den 1. maj 2019 byrettens dom til landsretten.

### **Retsgrundlag**

Højesterets dom af 29. maj 2008 (UfR 2008.1983) angår en almen boligorganisations pligt til at betale lønsumsafgift, jf. de nærmere regler i lov om afgift af lønsum m.v. I dommen anfører Højesteret generelt om de almene boligorganisationer bl.a.:

”Af § 16, stk. 1, i lov om almene boliger m. v. fremgår, at en afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, og den enkelte afdeling skal - som et led i gennemførelsen af princippet om særhæften - have skøde på ejendommen. Afdelingerne er imidlertid ikke i øvrigt tillagt sædvanlige ejerbeføjelser over ejendommen. Det er således boligorganisationens - og ikke afdelingernes - ledelse, som træffer beslutning om salg, pantsætning eller væsentlig forandring af ejendommene, jf. § 6, stk. 4, i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., nu bekendtgørelse nr. 42 af 23. januar 2008. Nettoprovenuet ved et eventuelt salg af ejendommen tilfalder ikke afdelingen, men skal som udgangspunkt indgå i boligorganisationens dispositionsfond, jf. driftsbekendtgørelsens § 37, stk. 1, nr. 9, sammenholdt med § 100, stk. 1. Også overskud ved en afdelings drift indgår i boligorganisationens dispositionsfond, jf. lovens § 20, stk. 1, nr. 2, og en afdeling kan således ikke opbygge en egentlig egenkapital.

Uanset princippet om økonomisk uafhængighed kan en afdeling i en boligorganisation på denne baggrund ikke anses for en selvstændig juridisk enhed, men må - som også selve betegnelsen »afdeling« indikerer - anses for en del af boligorganisationen.”

Lov om leje af almene boliger (lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 med senere ændringer) indeholder i kap. 10 regler om betaling for bl.a. varme. Bestemmelserne i § 57 og § 59 har denne ordlyd:

”§ 57. Har lejeren betalt for lidt i acontobidrag, kan udlejeren forlange tillægsbetaling ved den første lejebetaling, der skal finde sted, når der er forløbet 1 måned efter, at lejeren har modtaget regnskabet. Overstiger tillægsbetalingen 3 måneders leje, er lejeren dog berettiget til at betale i 3 lige store månedlige rater, således at første rate forfalder til det fastsatte tidspunkt for tillægsbetalingen. Fraflytter lejeren, skal tillægsbetaling senest betales på fraflytningdagen.

Stk. 2. Har lejeren betalt for meget i acontobidrag, skal det for meget betalte tilbagebetales kontant til lejeren eller fradrages i første lejebetaling efter, at regnskabet er udsendt.

§ 59. Har udlejeren som følge af en fejl glemt at medtage en udgiftspost på regnskabet, kan udlejeren overføre posten til det følgende forbrugsregnskab. Udlejeren skal orientere lejerne om størrelsen af en overført udgift.

Stk. 2. I tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal udlejeren snarest rette fejlen ved skriftlig meddelelse til de berørte lejere. Med hensyn til tillægsbetaling og tilbagebetaling som følge af rettelsen finder bestemmelserne i § 57 tilsvarende anvendelse.”

### **Supplerende anbringender**

FællesBo har supplerende anført navnlig, at FællesBo, Afdeling 24 har retssubjektivitet, og at sagen kun kan anlægges mod afdelingen og ikke mod FællesBo. FællesBo har ikke frie midler til at opfylde en eventuel dom, idet de frie midler er i en dispositionsfond, som kun må anvendes til særlige formål. FællesBo kan heller ikke udlåne midler fra dispositionsfonden til indfrielse af en forpligtelse, som påhviler afdelingen.

A har supplerende anført navnlig, at FællesBo har hjemmel og midler til at indfri hendes krav som følge af de fejlagtige varmeregnskaber, og at sagen derfor med rette er anlagt mod FællesBo. FællesBo har som udlejer kompetence til at korrigere varmeregnskaberne, og det er uden betydning, hvordan de interne hæftelsesforhold efterfølgende afklares.

### Højesterets begrundelse og resultat

Hovedspørgsmålet for Højesteret er, om A kan anlægge sagen om betaling af 18.634,01 kr. mod FællesBo, eller om hun skulle have anlagt den mod FællesBo, Afdeling 24.

Højesteret har i dom af 29. maj 2008 (UfR 2008.1983) udtalt, at en afdeling i en boligorganisation uanset princippet om økonomisk uafhængighed i § 16, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. ikke kan anses for en selvstændig juridisk enhed, men må anses for en del af boligorganisationen. Dommen vedrører anvendelse af lov om afgift af lønsum m.v. og gør ikke generelt op med de spørgsmål om forholdet mellem almene boligorganisationer og deres afdelinger, som kan opstå i relation til anden lovgivning, herunder om, hvem der er rette sagsøgte.

Den foreliggende sag er anlagt af A som lejer mod FællesBo som udlejer og angår tilbagebetaling af acontobidrag for varme. Højesteret finder, at A kan rejse kravet over for FællesBo, og lægger ud over dommen af 29. maj 2008 bl.a. vægt på det, der er oplyst om FællesBos rolle i opkrævning mv. af varmeafgift, og på, at det efter § 59, stk. 2, jf. § 57, stk. 2, i lov om leje af almene boliger er udlejeren – dvs. FællesBo – der i tilfælde af fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne skal rette fejlen og tilbagebetale for meget betalt i acontobidrag. Som anført af landsretten kan det ikke føre til andet resultat, at As betalingskrav i det interne forhold mellem FællesBo og Afdeling 24 måtte påhvile afdelingen.

Højesteret tiltræder herefter, at sagen skal hjemvises til fortsat behandling i byretten.

Da sagen skal fortsætte i byretten, skal byretten fastsætte samlede omkostninger i forbindelse med dens endelige afgørelse. For så vidt angår behandlingen i landsretten – hvor spørgsmålet alene var, om sagen kan anlægges mod FællesBo – finder Højesteret, at der ikke er grundlag for at fravige de vejledende takster for erstatning af udgift til advokatbistand. Sagsomkostninger for landsretten fastsættes herefter til 25.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand og 750 kr. til dækning af retsafgift, i alt 25.750 kr.

Med denne ændring stadfæster Højesteret dommen.

### THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes med den ændring, at FællesBo i sagsomkostninger for landsretten skal betale 25.750 kr. til statskassen, og at sagsomkostninger for byretten fastsættes i forbindelse med sagens endelige afgørelse.

I sagsomkostninger for Højesteret skal FællesBo betale 25.000 kr. til statskassen.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.