



# HØJESTERETS KENDELSE

afsagt tirsdag den 4. maj 2021

---

**Sag BS-33546/2020-HJR**  
(1. afdeling)

A  
(advokat Mads Roikjer, beskikket)

mod

Grundejerforeningen X  
(advokat Dan Terkildsen, beskikket)

I tidligere instanser er afsagt kendelse af Københavns Byret den 30. januar 2020 (BS-88/2020-KBH) og af Østre Landsrets 9. afdeling den 4. juni 2020 (BS-5280/2020-OLR).

I påkendelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Ole Hasselgaard.

Kæremålet har været mundtligt forhandlet.

## **Påstande**

Kærende, A, har påstået frifindelse.

Indkærede, Grundejerforeningen X, har påstået stadfæstelse.

## **Supplerende sagsfremstilling**

I vedtægterne for Grundejerforeningen X vedtaget af generalforsamlingen den 27. marts 2017 er der i §§ 1-4 følgende bestemmelser:

### ”§ 1. FORMÅL

Foreningens formål er at varetage fælles interesser for ejere og anparts-  
ejere af byggeforeningshusene i ... gade m.fl..

### § 2. MEDLEMSKAB

Enhver ejer eller anpartsejer inden for grundejerforeningens område har pligt til at være medlem af grundejerforeningen, så længe den pågældende ejendom modtager el og/eller vand og/eller fællesantenne/kabel-tv fra fælles forsyningsledninger, som anlægges og vedligeholdes af grundejerforeningens midler.

### § 3. FÆLLESINSTALLATIONER GENERELT

Grundejerforeningen er forpligtet til at udbedre skader på fælles el-, vand- og antenneforsyningsledninger, dersom udbedringen ikke påhviler andre instanser. Grundejerforeningen skal endvidere afholde udgifter til retable-  
ring efter opgravning i gårdarealet. Det forudsættes, at grundejerforeningens bestyrelse underrettes hurtigst muligt med henblik på arbejdets udførelse. Til de fælles forsyningsledninger hører afgreningsinstallationer til private stikledninger. Skader på private stikledninger herunder interne antennefordelingsanlæg omfattes ikke af grundejerforeningens udbedringspligt, ligesom skader på bygningsdele eller inventar forudsættes dækket af egen bygningsforsikring.

### § 4. ANDRE INSTALLATIONER

Skader på fjernvarmeledninger, kloak- og/eller andre afløbsledninger er grundejerforeningen uvedkommende.”

#### **Anbringender**

A har supplerende anført navnlig, at landsrettens kendelse i strid med gældende ret antager, at der kræves et gavemoment for, at gæsteprincippet finder anvendelse. Gæsteprincippet kan også finde anvendelse, hvis et vederlag ikke modsvarer den byrde, som en ledning medfører for arealejeren, og et gaveelement kan derfor ikke anses som et krav for anvendelse af princippet, men indgår alene som et moment ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Det forhold, at ledningsførelsen tjener Grundejerforeningens fælles interesser, ændrer herefter ikke ved, at gæsteprincippet finder anvendelse.

Grundejerforeningen X har supplerende anført navnlig, at installationerne har karakter af fællesledninger, og at de derfor ikke er omfattet af gæsteprincippets anvendelsesområde. Det er uden betydning, at A efterfølgende har etableret sin egen strømforsyning. Gæsteprincippet er et udslag af, at en ledningsejer får en

vederlagsfri formuefordel ved at kunne placere en ledning på en ejendom, uden at ejendommens ejer har en selvstændig interesse i det.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

Sagen angår, om betingelserne er opfyldt for, at der efter anmodning fra Grundejerforeningen X bliver meddelt påbud og forbud over for A med henblik på at sikre, at der fortsat bliver leveret strøm samt tv- og internetsignal til en række andre ejendomme fra de ledninger, der går gennem hans ejendom.

Grundejerforeningens formål er at varetage fælles interesser for ejere og anpartsejere af byggeforeningshusene i ... gade m.fl.. Enhver ejer eller anpartsejer inden for foreningens område har pligt til at være medlem, så længe den pågældende ejendom modtager el, vand, fællesantenne eller kabel-tv fra fælles forsyningsledninger, der anlægges og vedligeholdes af foreningens midler. I vedtægterne er det desuden fastsat, at Grundejerforeningen er forpligtet til at udbedre skader på fælles el-, vand- og antenneforsyningsledninger, hvis udbedringen ikke påhviler andre.

I overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter må den kabelføring til strøm samt tv- og internetsignal, der er på As ejendom, antages at være udført i fælles interesse for Grundejerforeningens medlemmer, og A har som medlem også mulighed for at have nytte af de fælles ledninger.

Højesteret tiltræder, at det må formodes, at de omhandlede ledninger, der er ført gennem den ejendom, som A ejer, oprindeligt blev anbragt med den daværende ejers indforståelse. Landsretten har efter en samlet vurdering af sagens oplysninger fundet det sandsynliggjort, at A ved sin overtagelse af ejendommen i 1997 var bekendt med de fælles installationer, herunder kabelføringen af strøm mv. til de øvrige ejendomme. Der er for Højesteret ikke fremkommet oplysninger, der giver grundlag for at nå til en anden vurdering.

På den baggrund finder Højesteret, at det er sandsynliggjort, at Grundejerforeningen har ret til at have de fælles ledninger anbragt på hans ejendom. Højesteret finder desuden, at det er sandsynliggjort, at A alene har ret til at kræve de fælles ledninger flyttet, hvis de bliver omlagt til en anden placering på hans ejendom, hvorfra de fortsat vil kunne forsyne de andre ejendomme med strøm samt tv- og internetsignal, og hvis han afholder de hermed forbundne udgifter. Dette gælder efter Højesterets opfattelse, selv om han måtte vælge ikke at benytte de fælles ledninger og dermed efter vedtægternes ordlyd ikke vil have pligt til at være medlem af Grundejerforeningen.

A har med henvisning til gæsteprincippet gjort gældende, at han vil være berettiget til at afbryde strømforsyningen mv. gennem de fælles ledninger. Som anført i bl.a. Højesterets dom af 19. maj 2015 (UfR 2015.2854) er gæsteprincippet betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Højesteret finder, at gæsteprincippet ikke gælder i den foreliggende situation, hvor der er tale om Grundejerforeningens fælles ledninger.

Højesteret tiltræder herefter, at det må anses for sandsynliggjort, at As afbrydelse af strøm samt tv- og internetsignal strider mod grundejerfor- eningsmedlemmernes ret, jf. retsplejelovens § 413, nr. 1. Desuden tiltrædes det, at også de øvrige betingelser i retsplejelovens § 413 er opfyldt, og at lovens § 414 ikke er til hinder for at meddele påbud og forbud. Der er ikke grundlag for at ændre landsrettens fastsættelse af en sikkerhed på 25.000 kr. jf. retsplejelovens § 415, stk. 2, jf. stk. 1.

Højesteret stadfæster herefter landsrettens kendelse.

Ingen af parterne, som begge har fri proces for Højesteret uden retshjælpsdækning, skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.

#### **THI BESTEMMES:**

Landsrettens kendelse stadfæstes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part eller til statskassen.