



# HØJESTERETS DOM

afsagt fredag den 25. august 2023

---

Sag BS-33624/2022-HJR  
(2. afdeling)

A og B  
(advokat Thomas Rysgaard Rasmussen for begge)

mod

A/B X  
og  
C  
(advokat Anja Syberg for begge)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 1. december 2020 (BS-43847/2019-KBH) og af Østre Landsrets 4. afdeling den 3. november 2021 (BS-48818/2020-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Kurt Rasmussen, Ole Hasselgaard og Julie Arnth Jørgensen.

Sagen er behandlet på skriftligt grundlag, jf. retsplejelovens § 387.

## **Påstande**

Appellanterne, A og B, har nedlagt påstand om stadfæstelse af byrettens frifindende dom.

De indstævnte, A/B X og C, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Alm. Brand Forsikring, hos hvem A/B X havde tegnet bygningsforsikring, afviste den 7. september 2018 at yde dækning for skaderne med henvisning til, at forsikringen ikke dækkede skader, der kunne henføres til byggearbejder, når byggearbejdet medførte indgreb i bærende konstruktioner eller havde en varighed på over tre uger. Endvidere henviste forsikringselskabet til, at der ikke var tegnet rørskadeforsikring.

Den 19. august 2021 har A/B X og C anlagt sag mod hovedentreprenøren Y VVS. Sagen er sat i bero på udfaldet af nærværende sag.

Der er enighed mellem parterne om opgørelsen af A/B X's og Cs erstatningskrav.

### **Anbringender**

A og B har anført navnlig, at forholdet mellem en andelsboligforening og dens andelshavere som altovervejende hovedregel reguleres af andelsboligforeningens vedtægt, som fastlægges af andelshaverne selv på generalforsamlingen. Gennem vedtægten regulerer andelshaverne vilkårene for den brugsret, som andelsforeningen giver medlemmerne, herunder vedrørende f.eks. fremleje, forandringer og salg. Andelshaverne bestemmer selv, om deres boligafgift skal forhøjes eller nedsættes, og den daglige ledelse varetages af en bestyrelse, der består af andelshavere. Der er derfor afgørende forskelle på forholdet mellem en udlejer og dennes lejere og forholdet mellem en andelsboligforening og dens medlemmer.

Analog anvendelse af en lovbestemmelse på et andet retsforhold antages normalt at forudsætte, at der er tale om et retstomt rum. Herudover er det en betingelse, at de samme hensyn og behov gør sig gældende såvel på det ikke-regulerede tilfælde som på det regulerede.

I den foreliggende sag følger det af vedtægternes § 10, at andelshaverne har ret til at foretage forandringer af andelsboligen. Dette er mere vidtgående end en lejers installationsret efter lejelovens § 142 (dagældende § 29). Der er derfor ikke tale om et retstomt rum, og den omstændighed, at vedtægterne ikke fastsætter et objektivt eller skærpet ansvar, svarende til det der gælder efter lejelovens § 142 og § 149 (dagældende § 25), gør heller ikke forholdet retstomt. Generelt bør det forhold, at en andelsboligforenings vedtægt ikke indeholder en lige så udtømmende regulering, som hvis der var tale om lejeforhold, ikke automatisk føre til, at man så blot anvender lejeloven udfyldende eller analogt. Fraværet af konkret regulering i en andelsboligforenings vedtægt kan også være udtryk for et bevidst valg fra andelshavernes side, f.eks. fordi de ønsker mere vidtgående rettigheder eller lempeligere vilkår, end lejere har i medfør af lejeloven.

Analog anvendelse af en lovregel uden for lovens anvendelsesområde må kræve, at der er så mange lighedspunkter, at analogien forekommer oplagt. Dette må så meget desto mere kræves, når der er tale om at pålægge ansvar på objektivt grundlag (lejelovens § 142, stk. 3) eller skærpet ansvar (lejelovens § 149, stk. 2), når dette ikke følger af de almindelige regler om erstatning i og udenfor kontrakt. Det vil stille andelshavere urimeligt og vilkårligt, såfremt de underlægges skærpede ansvarsregler fra andre lovgivninger, der ikke har til hensigt at regulere forholdet mellem en andelsboligforening og dens medlemmer.

Et lovfæstet objektivt ansvar modsvares normalt af et lovkrav om ansvarsforsikring eller anden form for sikkerhedsstillelse, hvor skadelidte er garanteret betaling i tilfælde af skade. Et ulovbestemt objektivt ansvar eller objektivt ansvar i medfør af analogi er meget indgribende for den, der ikke har mulighed for at indrette sig på denne ansvarsnorm i form af forsikring. Også af denne grund bør ansvaret i den foreliggende sag ikke bedømmes ud fra en objektiv eller skærpet ansvarsnorm baseret på lejelovsanalogi.

Det følger af Højesterets dom af 27. marts 1963 (UfR 1963.392), at lejelovens regler kun finder anvendelse på andelsboligforeninger og dens medlemmer, hvis det klart kan udledes af den enkelte bestemmelse. Det forhold, at lovgiver efter dommen har vedtaget andelsboligforeningsloven, styrker denne konklusion. Den nugældende lejelov har da også bestemmelser, der direkte angiver at omfatte andelsboligforeninger/andelsboliger, jf. f.eks. § 19, stk. 5, nr. 4, § 132, stk. 2, og kapitel 24 om tilbudspligt. Lejelovens § 142 og § 149 gælder kun for lejere.

For det tilfælde, at Højesteret må finde, at lejelovens § 142 og/eller § 149 finder analog anvendelse, gøres det gældende, at skaden ikke skyldes en "sædvanlig installation" som nævnt i lejelovens § 142, stk. 1, der kun omfatter installationer, som kan fjernes igen. Endvidere skete skaden som følge af arbejder, som en autoriseret entreprenør var antaget til at udføre, og det var ikke aftalt, at entreprenøren skulle antage underentreprenører. Der kan derfor heller ikke være tale om at ifalde ansvar i medfør af en analogi af lejelovens § 149, stk. 2, om hæftelse for uforsvarlig behandling af det lejede.

Andelsboligforeningen og C har anlagt sag mod Y VVS, og der er ikke grundlag for at antage, at skaden ikke er dækket af Y VVS's ansvarsforsikring.

A/B X og C har anført navnlig, at henholdsvis lejelovens § 142, stk. 3, der pålægger en lejer objektivt ansvar for skader, der udspringer af installationer foretaget af lejeren, og lejelovens § 149, stk. 2, der pålægger lejeren erstatningsansvar for skader forvoldt ved uforsvarlig adfærd udvist af personer, som lejeren har givet adgang til lejemålet, kan anvendes analogt i andelsboligforhold. Dette skyldes, at der foreligger et retstomt rum, hvor hverken direkte anvendelige

lovregler eller andelsboligforeningens vedtægter regulerer spørgsmålet om ansvar. Hertil kommer, at de fysiske og relationelle kendetegn ved en andelsboligforening og en boligudlejningsejendom medfører et ensartet behov for regulering af ansvaret. En andelsboligforening er kendetegnet ved, at der er tale om en ejendom, der indeholder flere beboelseslejligheder, der som oftest ligger i en etageejendom med en række beboelseslejligheder over, under og ved siden af hinanden. Lejlighederne deler indermure og etageadskillelse i loft og gulv samt adgangsveje. De fysiske forhold i en andelsboligforening og en boligudlejningsejendom er derfor i det hele identiske, og en vandskade i en boliglejlighed vil, hvis den får lov til at udvikle sig, typisk medføre skader i underliggende lejligheder og eventuelt også omkringliggende lejligheder.

Nærværende tvist har intet med den juridiske kvalifikation af en andelsboligforening at gøre, idet den ikke udspringer af A og Bs delvise ejerskab af andelsboligforeningens formue, men af de fysiske forhold i ejendommen, der er identiske med forholdene i en boligudlejningsejendom. Det er derfor naturligt at anvende lejelovgivningen analogt på ansvar for f.eks. vandskader i andelsboligforhold, når vedtægten er tavs.

Højesterets dom af 27. marts 1963 (UfR 1963.392) kan ikke tages til indtægt for, at anvendelsesområdet for analog anvendelse af lejelovens bestemmelser i andelsboligforhold kun kan ske, når det på det nærmeste fremgår af ordlyden.

Ansvarsbestemmelsen i lejelovens § 142, stk. 3, er ikke ordlydsmæssigt indsnævret til kun at gælde "sædvanlige installationer". Den omfatter samtlige installationer, som lejerer foretager. Derfor kan bestemmelsen også finde anvendelse ved ombygning af et badeværelse, også selvom ombygningen ved fraflytning ikke kan fjernes. Da skaderne ubestridt udspringer af installationer foretaget i forbindelse med A og Bs installation af gulvvarme, er de objektivt ansvarlig herfor.

Hvis Højesteret måtte være af den opfattelse, at lejelovens § 142, stk. 3, ikke finder analog anvendelse, er A og B ansvarlige efter en analog anvendelse af lejelovens § 149, stk. 2, idet de gav elektrikerer, der handlede groft uagtsomt ved monteringen af gulvvarme, adgang til andelslejligheden.

Den omstændighed, at der er anlagt sag mod Y VVS, fritager ikke A og B for erstatningsansvar.

Såfremt Højesteret måtte nå til det resultat, at A og B ikke kan gøres ansvarlige efter en analog anvendelse af lejelovens ansvarsbestemmelser, vil retstilstanden efterlade andelsboligforeninger i et juridisk tomrum, hvor vedtægterne vil skulle tage højde for alle situationer uden mulighed for inddragelse af andre retsprincipper. I den ideelle verden skulle en andelsboligforenings vedtægter

omfatte alle forhold, men navnlig for allerede stiftede andelsboligforeninger er det ikke en praktisk mulighed, idet en vedtægtsbestemmelse om ansvar vil kræve vedtagelse ved enstemmighed, da den vil pålægge alle andelshavere større forpligtelser end hidtil. Højesteret må også af denne grund stadfæste landsrettens dom og anerkende fast landsretspraksis, således at retstilstanden på området lægges helt fast.

## **Højesterets begrundelse og resultat**

### *Sagens baggrund og problemstilling*

A og B, der er andelshavere i A/B X, fik i 2018 tilladelse fra andelsboligforeningens bestyrelse til at etablere et nyt badeværelse i deres andelsbolig. De indgik aftale med Y VVS om at udføre badeværelsesentreprisen. I forbindelse med etablering af el-gulvvarme i badeværelset engagerede Y VVS en elektriker som underentreprenør. Da vandet efter entreprisens afslutning blev tilsluttet, forårsagede udstrømmende vand fra et beskadiget rør vandskade på Cs andelsbolig og på andelsboligforeningens ejendom. Parterne er enige om, at beskadigelsen af vandrøret skete ved elektrikerens fastgørelse af gulvvarmekablet til betongulvet.

Andelsboligforeningen og C har rejst erstatningskrav mod A og B. De har endvidere anlagt sag mod Y VVS, men den sag er sat i bero på udfaldet af nærværende sag.

For Højesteret angår sagen, om A og B efter en analogi af lejelovens § 142, stk. 3 (dagældende § 29, stk. 10), eller § 149, stk. 2 (dagældende § 25, stk. 2) er erstatningsansvarlige for de tab, som andelsboligforeningen og C har lidt.

### *Analog anvendelse af lejelovens § 142, stk. 3, og § 149, stk. 2*

Det fremgår af lejelovens § 142, stk. 3, at lejerer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, lejerer har foretaget. Der er tale om et ansvar på objektivt grundlag. Udlejerer kan kræve, at lejerer ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelse af erstatningsansvaret. Det fremgår af lejelovens § 149, stk. 2, at lejerer er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerer selv, lejerers husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til det lejede.

De nævnte bestemmelser om lejers erstatningsansvar finder anvendelse på lejerforhold, dvs. hvor en lejer har brugsret til hus eller husrum, som den pågældende ikke ejer. Andelshavere i en andelsboligforening har også brugsret over en bolig, men ejendommen ejes af foreningen, som andelshaverne selv bestyrer og har part i. Det indebærer bl.a., at det typiske modsætningsforhold mellem en

udlejers interesser og lejernes interesser ikke foreligger på samme måde i en andelsboligforening. Forholdet mellem en udlejer og dennes lejere adskiller sig dermed fra forholdet mellem en andelsboligforening og dens medlemmer.

Som anført af byretten må det lægges til grund, at A og B antog Y VVS til at udføre badeværelsesentreprisen, og at de hverken instruerede VVS-firmaet eller den af VVS-firmaet antagne elektriker om arbejdets udførelse. Parterne er enige om, at beskadigelsen af vandrøret var forårsaget af elektrikeren. Der er således tale om en skade som følge af en selvstændigt virkende entreprenørs skadegørende handlinger uden for kontrakt. Det følger af dansk rets almindelige erstatningsretlige principper, at hvervgiveren som udgangspunkt ikke er ansvarlig for sådanne skader.

Efter det anførte finder Højesteret, at der ikke er grundlag for at pålægge A og B erstatningsansvar for vandskaden efter en analogi af lejelovens § 142, stk. 3, eller lejelovens § 149, stk. 2.

#### *Konklusion og sagsomkostninger*

A og B frifindes for de rejste krav.

Højesteret stadfæster herefter byrettens frifindende dom.

A/B X og C skal solidarisk betale sagsomkostninger for landsret og Højesteret med i alt 116.000 kr. til A og B. Heraf er 100.000 kr. til dækning af advokatudgift og 16.000 kr. til dækning af retsafgift.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsret og Højesteret skal A/B X og C betale 116.000 kr. til A og B.

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