



# HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 13. september 2023

---

**Sag BS-34551/2022-HJR**  
(1. afdeling)

A  
(advokat Asger Toft)

mod

B  
(advokat Henrik Bartels Petersen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 4. maj 2021 (BS-36937/2020-FRB) og af Østre Landsrets 19. afdeling den 7. december 2021 (BS-20893/2021-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Jens Peter Christensen, Hanne Schmidt, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen og Peter Mørk Thomsen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

## **Påstande**

Parterne har gentaget deres påstande.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Af ABF-håndbogen for private andelsboligforeninger 2016 (håndbog udarbejdet af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), pkt. 1.3.6., fremgår:

”1.3.6. Forbedringer og vedligeholdelse  
Ved en forbedring forstås:

1. Et arbejde, der øger den brugsmæssige værdi af boligen.
2. Et arbejde, der ikke kan betragtes som almindelige vedligeholdelse.

Det følger af nr. 1, at afgørelsen af, hvad der er en forbedring, afhænger af, om arbejdet i almindelighed eller dog af mange anses for værdiforøgende. Det er derfor uden betydning, om den, der skal overtage boligen, opfatter det som en forbedring eller måske ligefrem anser det for en forringelse. Køberen er forpligtet til at overtage boligen med de godkendte forbedringer og betale herfor, uanset om han/hun har til hensigt at fjerne forbedringen straks efter indflytningen. Synspunktet er, at køberen kan undlade at købe andelen, hvorefter den kan overdrages til en anden, der er villig til at betale for forbedringen.

Det følger af nr. 2, at selv om fx maling og tapetsering af boligen på sin vis øger værdien, kan udgifterne alligevel ikke indregnes, da arbejderne er en del af andelshaverens almindelige vedligeholdelsespligt. ...”

### **Retsgrundlag**

Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 og 13, lyder:

”§ 5. Ved overdragelse af en andel i en andelsboligforening, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

...

Stk. 13. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.”

Punkt 4 i cirkulære nr. 43 af 21. april 1986 om prisfastsættelsesbestemmelser i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber lyder:

”4. Forbedringer af lejligheden

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, skal værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Ved anskaffelsesprisen forstås, hvad forbedringerne rent faktisk har kostet at udføre, og ikke hvad de ville koste at udføre på overdragelsestidspunktet.

I anskaffelsesprisen kan medtages værdien af eget arbejde, såfremt det er udført håndværksmæssigt korrekt.

Der kan derimod ikke lægges vægt på betragtninger om en eventuel handelsværdi af den pågældende forbedring.

Ved afgørelsen af, om en given foranstaltning kan betragtes som en forbedring, må der bl.a. lægges vægt på, om den pågældende foranstaltning kan siges at have bibragt lejligheden en øget brugsværdi.”

## Højesterets begrundelse og resultat

### *Sagens baggrund og problemstilling*

A købte i 2019 en andelslejlighed af B. I forbindelse med salget var der udarbejdet en vurderingsrapport, hvoraf fremgik, at der i andelsboligen var udført en række forbedringer. Udgiften hertil blev tillagt den pris, som en køber skulle betale for andelslejligheden. De arbejder, der i vurderingsrapporten er omtalt som forbedringer, vedrører bl.a. el-arbejde, udbedring af en dør, udskiftning af en vandlås og gulvarbejde.

Sagen angår, om de nævnte arbejder kan kategoriseres som forbedringsarbejder, hvor udgiften som udgangspunkt kan tillægges den pris, der skal betales for andelslejligheden, eller om der er tale om vedligeholdelsesarbejder.

### *Begreberne forbedring og vedligeholdelse for andelsboliger*

Efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1, må prisen for en andel i en andelsboligforening ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Det fremgår ikke af andelsboligforeningsloven eller forarbejderne hertil, hvad der nærmere skal forstås ved forbedring og ved vedligeholdelse. En vis vejledning om sædvanlig foreningspraksis findes i ABF-håndbogen. Heraf fremgår, at forbedringer er arbejder, der øger den brugsmæssige værdi af boligen, og som ikke kan betragtes som almindelig vedligeholdelse. Håndbogen indeholder endvidere et katalog over forbedringer, hvor der for enkelte typisk forekommende bygningsdele er en stillingtagen til, om et arbejde betragtes som forbedring eller vedligeholdelse.

Afgrænsningen mellem forbedringer og vedligeholdelse er inden for andelsboligretten ikke altid klar og må i alle tilfælde afgøres efter en konkret vurdering.

*Den konkrete sag*

I denne sag foreligger en vurderingsrapport udarbejdet i overensstemmelse med andelsboligforeningens vedtægter. I vurderingsrapporten er de omtvistede arbejder kategoriseret som forbedringer, og vurderingsmanden har afgivet forklaring for byretten, hvor han har redegjort for sine overvejelser. På denne baggrund, og da der ikke er fremlagt noget, der giver grundlag for at tilsidesætte vurderingerne i rapporten, tiltræder Højesteret, at de udførte arbejder må anses for forbedringer i andelsboligforeningslovens forstand.

Herefter, og da andelsboligforeningens vedtægter ikke indeholder bestemmelser, der begrænser, hvilke forbedringsudgifter der kan indregnes i salgsprisen for en andel, stadfæster Højesteret landsrettens dom.

*Sagsomkostninger*

Efter sagens karakter og udfald skal A betale 15.000 kr. til B i sagsomkostninger for Højesteret til dækning af advokatudgifter. Der er ved fastsættelsen af sagens omkostninger taget højde for, at der under sagens forberedelse for Højesteret har været spørgsmål, om ankesagen kunne fremmes til realitetsbehandling.

**THI KENDES FOR RET:**

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal A betale 15.000 kr. til B. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.