

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 5. september 2022

Andelsboligforeninger – er en andelshaver også en ”lejer”?[©]

*Af advokat (L) Bodil Christiansen, Advotax Advokatfirma
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.V.dk

Højesteret har ved en dom af 25. august 2023 taget stilling til, hvorvidt en andelshaver kunne pålægges at erstatte skader på andelsboligforeningens ejendom efter lejelovens regler.

I loven om andelsboligforeninger er fastsat en række grundlæggende rammer for og regler om andelsboligforeninger. Reglerne suppleres af vedtægterne vedtaget i den enkelte andelsboligforening og beslutninger truffet af andelsboligforeningen i øvrigt.

Af gode grunde omfatter andelsboligforeningsloven og vedtægter sjældent en udtømmende regulering af de mangesidede problemer, som kan opstå ved etableringen og driften af en andelsboligforening, herunder problemstillinger dels i forholdet mellem andelshaverne og dels i forholdet mellem den enkelte andelshaver og foreningen.

For problemstillinger vedrørende forholdet mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver kan det i nogle tilfælde forekomme nærliggende at se ind i lejelovens regler, som er baseret på mange årtiers erfaringer vedrørende lejeretlige problemstillinger.

Der foreligger endog eksempler på, at en andelsboligforening konsekvent udtrykker sig i en lejer-udlejer terminologi og generelt tilpasser reguleringen af forholdet til andelshaverne til lejelovens regler.

En sådan analogi til lejeloven kan dog være problematisk og føre til resultater, som forekommer at have tvivlsom føje.

En sådan situation forelå i en sag, hvor Højesteret afsagde dom den 25. august 2023.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 5. september 2022

Sagen afgjort ved Højesterets dom

Sagen drejede sig nærmere om en skade på andelsboligforeningens ejendom, som var opstået i forbindelse med en andelshavers etablering af nyt badeværelse i andelshaverens lejlighed.

Andelshaveren havde fået tilladelse af andelsboligforeningen til at etablere det nye badeværelse. Under ombygningen opstod vandskade på foreningens ejendom, herunder på lejligheden beliggende under andelshaverens lejlighed (underboen) og på kælderlokalerne i ejendommen. Årsagen var ifølge en sagkyndig udmeldt som skønsmand under sagen, at *"der var boret hul i forsyningsvandrør i gulvet i et ny opført baderum på 1. sal. Ved kontrollen kunne konstateres at der var boret direkte ned i betongulvet for fastmontering af elvarmeslange, dette havde medført at forsyningsvandrøret var blevet utæt og med efterfølgende vandskade ned i ejendommen, først i stueetagen samt ned i kælderen."*

Der var enighed mellem boligforeningen og andelshaveren om, at dette var skadesårsagen. Skaden var forvoldt af en elektriker som underentreprenør.

Foreningen og underboen, der ligeledes var andelshaver, havde opgjort deres respektive krav for udbedring af skaderne mv. til henholdsvis 140.000 kr. og godt 150.000 kr.

Hovedentreprenørens forsikringsselskab afviste at dække skaderne, da forsikringsselskabet ikke mente, at det var bevist eller sandsynliggjort, at hovedentreprenøren havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med skaden.

Andelsboligforeningens forsikringsselskab mente ikke, at skaden var omfattet af foreningens bygningsforsikring som følge af begrænsninger i policen for dækningen.

Foreningen og underboen anlagde herefter sag mod andelshaveren med det ny badeværelse for at få dækket deres respektive tab.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 5. september 2022

Synspunkterne i sagen

Andelsboligforeningen og underboen anførte under sagen, at andelshaveren, der havde etableret nyt badeværelse, var ansvarlig for de skader, som var forvoldt foreningen og underboen ved etableringen af badeværelset.

Som grundlag for dette synspunkt henviste **boligforeningen** til lejelovens regler, herunder dels reglerne om lejerens objektive ansvar for installationer foretaget af lejeren og dels reglerne om lejerens ansvar for skader forvoldt ved uforsvarlig adfærd udvist af personer, som lejeren har givet adgang til lejemålet. Disse regler fandt efter boligforeningens opfattelse tilsvarende (analog) anvendelse i den foreliggende sag, da boligforeningens vedtægter ikke indeholdt bestemmelser om andelshaverens ansvar for skader i en situation som den foreliggende.

Andelshaverens synspunkt var, at en analog anvendelse af lejelovens regler i forholdet mellem en andelsboligforening og en andelshaver må forudsætte, at der er så mange lighedspunkter mellem det regulerede område, her lejeforhold, og det uregulerede område, her forholdet mellem forening og andelshaver, at "analogien" forekommer oplagt. Dette måtte efter andelshaverens opfattelse i særdeleshed gælde en situation som den foreliggende, hvor der var tale om at pålægge andelshaveren et objektivt henholdsvis et skærpet ansvar.

I den foreliggende situation forelå der efter andelshaverens opfattelse ikke grundlag for en sådan analog anvendelse af lejelovens regler, da forholdet mellem en andelsboligforening og andelshaverne som altovervejende hovedregel var reguleret i foreningens vedtægter, som blev fastlagt af andelshaverne på generalforsamlingen.

Byretten og Østre Landsrets afgørelser

Byretten og landsrettens afgørelser i sagen blev afgjort på grundlag af lejelovens regler, som retterne fandt kunne anvendes analogt i en situation som den foreliggende. Boligforeningen tabte sagen ved byretten og vandt sagen ved Østre Landsret.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 5. september 2022

Højesterets dom af 25. august 2023

Om muligheden for at anvende lejelovens regler analogt på forholdet mellem andelsboligforeningen og andelshaveren udtalte Højesteret **derimod**, at:

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

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

De nævnte bestemmelser om lejers erstatningsansvar finder anvendelse på lejeforhold, 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 [andelshaveren] 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 elektrikerens handlinger. 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.

Offentliggjort på hjemmesiden V.dk d. 5. september 2022

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

Andelshaverne blev således frifundet for ansvar vedrørende de skader, som var forvoldt andelsboligforeningen og underboen ved etablering af det nye badeværelse.

Konsekvenser

Boligforeningen og underboen havde under sagens behandling ved landsretten anlagt sag (også) mod hovedentreprenøren. Denne sag var stillet i bero på udfaldet af den ovenomtalte sag afgjort af Højesteret den 25. august 2023. Med udfaldet af Højesterets dom forestår formentlig et nyt sværdslag, nu mellem Boligforeningen og underboen på den ene side og hovedentreprenøren på den anden side.

Højesterets dom bør selvsagt give anledning til, at andelsboligforeninger foretager en nærmere gennemgang af foreningens vedtægter med henblik på at tilpasse vedtægterne til Højesterets tilkendegivelse.

Dette gælder i første række i forhold til det aktuelle problem, dvs. placering af et ansvar for skader affødt af en andelshavers ændringer af andelsboligen.

Men der kan også være grund til at støve vedtægterne af i forhold til andre problemstillinger, hvor foreningen har lænet sig op af lejelovens regler eller måske blot forudsat, at lejelovens regler fandt anvendelse i en konfliktsituation. Om ikke andet så ved en positiv vedtægtsbestemmelse om, at lejelovens bestemmelser i givet fald skal gælde i givne situationer.

————— 0 —————