
KOMMENTAR TIL U2023.5081H OG TBB2022.259Ø

Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
ksd@galst.dk

Afdelingen for fast ejendom og byggeri
J.nr. 104205/KD

GALST Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Amaliegade 45
1256 København K
Tlf. 33 63 74 00
www.galst.dk
www.alliottglobal.com

Kommentar til U2023.5081H og TBB2022.259Ø – Pas på andelsboligforening!

af partner Kristian Dreyer, advokat (H)

Den 25. august 2023 blev der af Højesteret afsagt en noget uventet dom, der grundlæggende ændrer ansvarsplaceringen for medlemmernes bygge- og renoveringsarbejder i deres andelsboliger. Indtil nu har det være således, at andelsboligforeningen altid har kunnet gå til andelshaveren, der er ejer af andelsboligen, og kræve erstatning, hvis forhold ved andelsboligen har forårsaget skade på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Det kunne eksempelvis være et badeværelse, der er udført uden lovpligtig vådrumsmembran, og som derfor på et tidspunkt bliver utæt, og forvolder vandskade hos underboen og råd og svamp i etageadskillelsen. Det har også altid været således, at man som andelsboligforening har kunnet henholde sig til andelshaveren om sådanne følgeskaders udbedring, selvom fejlen er begået af tidligere andelshaver, således at andelsboligforeningen altid har kunnet henholde sig til den aktuelle ejer af andelsboligen (udtrykket *ejer* er ikke godt, idet man ikke ejer andelsboligen, men har en brugsret hertil, men udtrykket er valgt af pædagogiske årsager).

I den netop offentliggjorte dom optrykt i **U2023.5081H** nåede Højesteret frem til, at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke finder analog anvendelse i andelsboligforhold. Eller sagt på almindeligt dansk: man kan ikke bruge princippet i lejeloven om, at en lejer er objektiv ansvarlig overfor sin udlejer, hvis lejerens installationer forvolder skader på udlejers ejendom. I andelsboligforehold har man altid anvendt det princip og udvidet det at omfatte alle installationer og ombygnings- og renoveringsarbejder. Højesteret udtalte bl.a.:

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

Konklusionen blev altså, at andelsboligforeningen ikke kunne stævne medlemmet for erstatning som følge af vandskaden, men måtte rette kravet overfor en elektriker, der var antaget af VVS-

G A L S T

firmaet, der havde udført et badeværelse. Medlemmet havde ikke selv begået nogen fejl, og var ikke ansvarlig for hvad en selvstændig virkende elektriker havde begået af fejl.

I **TBB2022.259Ø** slog Østre Landsret også fast, at en andelshaver heller ikke skulle overtage hæftelsen på objektivt grundlag for følgeskader forårsaget af tidligere andelshavers arbejder, der har været skjult for andelshaveren ved købet (eksempelvis manglende vådrumsmembran i badeværelset), fordi aftalevilkåret ikke var tydeligt nok:

Det er for landsretten ligeledes ubestridt, at rørsammenføringen er omfattet af A's vedligeholdelsespligt efter vedtægternes § 10. Det er ikke bevist, at skaden kan henføres til manglende vedligeholdelse af rørsammenføringen. Landsretten finder endvidere, at det efter vedtægternes § 10 ikke påhviler A at dække omkostninger til udbedring af vandskader hos underboen.

Spørgsmålet er herefter, om A på andet grundlag hæfter for disse følgeskader.

Det tiltrædes, at princippet i lejelovens § 29, stk. 10, 1. pkt. (i dag lejelovens § 142, stk. 3), ikke kan udstrækkes til at gælde i forholdet mellem A og andelsboligforeningen, idet bad, afløb og rørsammenføring blev installeret af ... VVS A/S for den tidligere andelshaver. Landsretten finder dernæst, at det ikke med fornøden klarhed fremgår af bestemmelsen i købsaftalens punkt 9 om debitorskifte, at bestemmelsen også omfatter hæftelse på objektivt grundlag for fremtidige følgeskader på andre andelshaveres beboelseslejligheder forårsaget af ikke synlige installationer udført for sælgerens regning i etageadskillelse uden for boligen.

Problemet for foreningen

Problemet med begge domme er, at andelsboligforeningen med andre ord ikke kan henholde sig til den til enhver tid værende andelshaver, når vedkommendes andelsbolig så at sige påfører fællesejendommen eller andre andelsboliger skade, og at andelsboligforeningen må selv finde ud af, hvem der har udført noget forkert, og dermed hvem der forårsager skaden. Det kan være en teknisk rådgiver, der ikke har ført godt nok tilsyn med arbejdets udførelse, eller en udførende hoved- eller underentreprenør der ikke har udført sit arbejde godt nok, og nogle gange kan det være sammensatte skadesårsager, hvor flere af de involverede i en byggesag har forårsaget skaden. Og mange gange er det hændelige skader, hvor man ikke kan påvise et ansvarsgrundlag hos hverken den projekterende/tilsynsførende eller de udførende, og andelsboligforeningen vil her selv skulle bære risikoen for skadens udbedring.

Nogle administratorer annoncerer med forsikringer, der kan tegnes ved byggesager med henblik på at afdække andelsboligforeningens risiko, men hertil bemærkes, at disse ansvarsforsikringer typisk kun dækker, hvor nogen har pådraget sig et ansvar. Ansvarsforsikringen dækker typisk ikke de situationer, hvor der blot er tale om hændelig eller uforklarlig skade.

Domstolene har en tendens til at bedømme dette spørgsmål set fra andelshavernes side, og ikke fra andelsboligforeningens side, men glemmer at tage i betragtning, at det er andelshaveren eller en tidligere

G A L S T

andelshaver, der har ønsket at forandre eller renovere – ikke andelsboligforeningen. Man burde nok i højere grad fokusere på, hvem der har taget initiativet til at lade forandringen udføre, hvem der har haft gavn heraf, og hvem der rent faktisk har vedligeholdelsesforpligtelsen for den pågældende bygningsdel, og så lade den part bære risikoen for skadens opståen, frem for blot at pålægge andelsboligforeningen risikoen. Og man burde nok også acceptere, at når man køber en andelsbolig, overtager køberen ansvaret, fordi det ikke er rimeligt, at andelsboligforeningen skal hænge herpå.

Problemet med Højesteretsdommen er, at andelsboligforeningen ikke ved, hvem der har udført arbejdet, og heller ikke ved hvilke af flere håndværksvirksomhederne, der har begået fejlen. Andelsboligforeningen må derfor stævne flere håndværksvirksomheder, og påføres enorme udgifter herved selv hvis det er retshjælpsdækket.

En mulig løsning

Det er ikke sikkert, at man kan skabe den fornødne hjemmel i vedtægten, men det kan forsøges. Årsagen til, at jeg ikke er sikker herpå er, at domstolene også kan tilsidesætte vedtægtsbestemmelser, hvis de findes at være urimelige, jf. aftalelovens § 36 og andelsboligforeningslovens § 7i. Men ved at indsætte et objektivt ansvar i vedtægten for andelshaveren, der bygger om eller renoverer, og ved at tydeliggøre, at man som køber indtræder i tidligere andelshavers ansvar, kan man forsøge at dæmme op for den helt urimelige retsstilling, der nu ellers vil gælde.

Mit forslag til vedtægtsbestemmelse er som følger:

§ 10. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkender normer og anvisninger. Endvidere skal alle forandringer været i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

Stk. 2. Forandringer der påvirker hovedejendommen, herunder eksempelvis ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3. En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt

G A L S T

dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4. Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere føre tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og sine rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsiige pålægge denne udgifter.

Stk. 5. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssig korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i proventet ved salg.

Stk. 7. Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af endelig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

Stk. 8. Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller

G A L S T

underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

Stk. 9. Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse arbejde og forbedringer på fællesejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig kan påføres udgifter i den forbindelse.

Stk. 10. Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, og kan også ske ved elektronisk kommunikation herunder ved e-mail eller anden sædvanlig, digital kommunikationsform. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den fornødne reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i proventet i forbindelse med eksklusionssalget.

Kristian Dreyer

København, d. 5. november 2023.