



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 12. august 2025

Sag BS-49948/2024-HJR
(2. afdeling)

L1
og
L2
(advokat Claus Johansen, beskikket for begge)

mod

Boligkontoret Fredericia
(advokat Rasmus Holm Hansen)

Biintervenient til støtte for Boligkontoret Fredericia:
BL – Danmarks Almene Boliger
(advokat Rasmus Holm Hansen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten i Kolding den 10. januar 2023 (BS-22747/2022-KOL) og af Vestre Landsrets 4. afdeling den 11. juni 2024 (BS-3982/2023-VLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Hanne Schmidt, Jens Kruse Mikkelsen og Mohammad Ahsan.

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

Påstande

Appellanterne, L1 og L2, har gentaget deres påstand om frifindelse. De har for Højesteret endvidere nedlagt påstand om, at indstævnte, Boligkontoret Fredericia, skal anerkende, at de er berettiget til at opsætte el-ladeboks udvendigt på murgavl på lejemålet beliggende X-vej ..., 7000 Fredericia, bygning ..., på matr. nr. ..., Fredericia Stadsjorder.

Boligkontoret Fredericia har påstået stadfæstelse.

Anbringender

L1 og L2 har anført navnlig, at sagen skal bedømmes efter almenlejelovens § 35 om installationsretten og ikke efter lovens § 40 om råderetten.

Installationsretten er hverken efter ordlyden af almenlejelovens § 35 eller forarbejderne hertil indskrænket geografisk til kun at vedrøre installationer inde i selve bygningen, idet bestemmelsens udtryk "det lejede" omfatter hele det geografiske område inklusive f.eks. have og indkørsel, som der efter lejekontrakten er individuel brugsret til. Der kan derfor også foretages sædvanlige installationer uden på bygningen, så længe installationen er inden for det lejedes geografiske område.

Betingelserne efter almenlejelovens § 35 for opsætning af el-ladeboksen er opfyldt, fordi rækkehusets ydermur er inden for det lejedes geografiske område, og fordi el-ladebokse allerede på installationstidspunktet i 2021 udgjorde en sædvanlig installation i almenlejelovens § 35's forstand. Det skyldes, at det i 2021 var sædvanligt for en almindelig husstand at have en eldrevet bil, og det var derfor også sædvanligt at have opsat el-ladebokse til opladning af sådanne biler.

Boligkontoret Fredericia har anført navnlig, at sagen ikke skal bedømmes efter almenlejelovens § 35 om installationsretten, men derimod efter lovens § 40 og § 85 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger mv., der omhandler råderetten. Det skyldes, at installationsretten alene angår lejers installationer inde i selve boligen, mens råderetten vedrører lejers forandringer uden for selve boligen.

El-ladeboksen er opsat på rækkehusets ydermur, og der er derfor tale om en installation uden for selve boligen. Da el-ladeboksen er opsat i strid med reglerne om råderet – idet der hverken foreligger en godkendelse fra afdelingsmødet eller en individuel tilladelse til opsætningen fra udlejer – skal lejerne fjerne el-ladeboksen og retablere murværket.

Hvis Højesteret måtte nå frem til, at almenlejelovens § 35 finder anvendelse, var lejerne ikke berettiget til at opsætte el-ladeboksen, da el-ladebokse på installationstidspunktet i 2021 ikke kunne – og i øvrigt fortsat ikke kan – anses for en sædvanlig installation efter almenlejelovens § 35.

Lejerne er i øvrigt under alle omstændigheder afskåret fra at opsætte el-ladeboksen på rækkehusets ydermur, idet dette sted ikke er en del af lejemålet.

Højesterets begrundelse og resultat

L1 og L2 bor til leje i et enderækkehus i en almen boligorganisation. De opsatte i 2021 uden tilladelse fra boligafdelingen eller fra boligorganisationen (udlejer), Boligkontoret Fredericia, udvendigt på rækkehusets endegavl en el-ladeboks til brug for opladning af deres hybridbil.

Boligkontoret gjorde L1 og L2 opmærksom på, at el-ladeboksen var ulovligt opsat, hvorefter de ansøgte boligkontoret om tilladelse til opsætning af el-ladeboksen. Boligkontoret meddelte afslag på ansøgningen og påbød dem at fjerne el-ladeboksen og retablere murværket.

L1 og L2 efterkom ikke påbuddet, og boligkontoret indbragte herefter sagen for Beboerklagenævnet i Fredericia. Nævnet fandt, at L1 og L2 i medfør af almenlejelovens § 35 om den såkaldte installationsret var berettiget til at opsætte el-ladeboksen.

Sagen angår, om L1 og L2 efter almenlejelovens § 35 var berettiget til at opsætte el-ladeboksen udvendigt på rækkehusets endegavl.

Efter almenlejelovens § 35 har lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejereren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Højesteret finder, at almenlejelovens § 35 efter ordlyden, forarbejderne og tilbivelseshistorien må forstås på den måde, at den alene giver lejer ret til at foretage installationer inde i det lejede. Allerede derfor tiltræder Højesteret, at L1 og L2 ikke var berettiget til at opsætte el-ladeboksen udvendigt på rækkehusets endegavl og stadfæster herefter landsrettens dom.

THI KENDES FOR RET:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal L1 og L2 (deres retshjælpsforsikring), subsidært statskassen, inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 30.000 kr. til Boligkontoret Fredericia. Sagsomkostningsbeløbene forrentes efter rentelovens § 8 a.