



# HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 14. marts 2023

---

Sag BS-12284/2022-HJR  
(1. afdeling)

A  
(advokat Jan Schøtt-Petersen)

mod

Ejerlejlighedsforeningen B  
(advokat Henrik Høpner)

I tidligere instanser er afsagt dom af Boligretten på Frederiksberg den 30. august 2019 (BS C-1948/2017) og af Østre Landsrets 5. afdeling den 8. juni 2021 (BS-48070/2019-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Hanne Schmidt, Kristian Korfits Nielsen, Rikke Foersom, Søren Højgaard Mørup og Peter Mørk Thomsen.

## Påstande

Appellanten, A, har gentaget sine principale påstande 1 og 2 for landsretten og påstået frifindelse for at skulle føre etageadskillelsen tilbage til oprindelig stand. Han har subsidiært nedlagt påstand om, at ejerforeningen skal meddele ham fuldmagt til byggeansøgning samt anerkende gennemførelse af fysisk sammenlægning som anført under de principale påstande 1 og 2 mod hans anerkendelse af, at fordelingstallet for ejerlejligheden forhøjes med 0,4 fra 3,2/100 til 3,6/100,4.

Indstævnte, Ejerlejlighedsforeningen B, har påstået stadfæstelse.

### Supplerende sagsfremstilling

Ejerforeningens generalforsamling vedtog den 28. april 2008 et forslag om frasalg af fællesarealer. Af referatet fra generalforsamlingen fremgår det bl.a., at samtlige repræsenterede ejerlejlighedsejere med undtagelse af en stemte for følgende forslag:

”Med henblik på delvis finansiering af udskiftningen af ejerforeningens tag bemyndiges bestyrelsen til at frasælge op til 600 kvm. af tagarealet til beboere på 4. sal i ..., som vil kunne anvende de respektive arealer til udvidelse af deres lejligheder opad. Prisen udregnes efter den gældende markedspris for arealer af tilsvarende stand og geografisk placering på salgstidspunktet.”

Den foreliggende sag blev efter det oplyste forsøgt forligt i boligretten med forslag om, at ejerforeningen gav fuldmagt til byggeansøgningen mod, at A bl.a. accepterede en forhøjelse af fordelingstallet. Ifølge sagens oplysninger blev denne del af forligsforslaget tiltrådt på en generalforsamling i ejerforeningen, men A afviste at indgå et sådant forlig. Også i forbindelse med landsrettens behandling af sagen blev det foreslået parterne at forlige sagen på i al væsentligt samme vilkår som foreslået af boligretten. Af Østre Landsrets retsbog af 3. maj 2021 fremgår det bl.a., at A tilkendegav at være indstillet på at forlige sagen i overensstemmelse med forslaget. Forlig blev dog ikke indgået, og der foreligger for Højesteret ikke oplysninger om årsagen hertil.

### Anbringender

A har supplerende anført navnlig, at der i relationen mellem lejlighedsejer og ejerforeningen gælder særlige krav til saglighed og ligebehandling, da der ikke er tale om et retsforhold mellem uafhængige parter. Hans anmodning om fuldmagt til byggeansøgning kan derfor alene afvises af ejerforeningen, hvis der er en saglig begrundelse for det. Det er ikke en saglig grund, at boligarealet udvides i forbindelse med gennembrydningen af etageadskillelsen, og ejerforeningen kan derfor ikke nægte ham fuldmagt.

Ændring af fordelingstallet, som blev fastsat af den oprindelige ejer i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder, antages i den juridiske litteratur at forudsætte enstemmighed, da en ændret omkostningsfordeling medfører en forskydning af retsstillingen mellem ejerlejlighedsejerne. At opstille en forhåndsbetingelse om medvirken til forhøjelse af det tinglyste eller det administrative fordelingstal er usagligt, idet der hverken er hjemmel i vedtægterne eller foreningsretlig praksis til en sådan fremgangsmåde. Der er derimod i den nugældende ejerlejlighedslovs § 7, stk. 2 (tidligere § 6, stk. 2), hjemmel til, at påviselige merudgifter, som kan henføres til foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, kan kræves betalt af den pågældende lejlighedsejer.

Ejerforeningen har supplerende anført navnlig, at det vil være i strid med fuldmagtslæren at afkræve ejerforeningen en fuldmagt, idet retten til at træffe beslutning om at bemyndige den befuldmægtigede tilkommer fuldmagtsgiver og ikke den befuldmægtigede. En sådan beslutning må efter grundlæggende aftaleretlige principper være fri og utvungen.

Generalforsamlingen kan i hvert fald betinge fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse af en forhøjelse af fordelingstallet. Generalforsamlingens afvisning af at meddele samtykke til udvidelse af det samlede beboelsesareal i foreningen samt gennembrydning af etageadskillelsen er ikke reguleret i ejerlejlighedsloven, jf. den nugældende lovs §§ 3, 7 og 26. Spørgsmålet om stemmeforholdene ved en forrykkelse af fordelingstallene, herunder hvorvidt dette alene kan ske ved enstemmighed, er sagen uvedkommende.

En forhøjelse af fordelingstallet er ikke i strid med grundsætningen om ejerens fulde råderet, og generalforsamlingen har ikke indskrænket As råderet, men alene stillet betingelser for at acceptere en udvidelse af hans eksisterende råderet. En forhøjelse af fordelingstallet er et sagligt velbegrundet hensyn. Afvisning af at meddele fuldmagt sikrer ejerforeningen mod, at der sker en generel udvidelse også i andre loftsrum og dermed en risiko for flere tilsvarende sager, der vil belaste ejerforeningens øvrige medlemmer i forhold til nedslidning og forbrug mv.

### **Højesterets begrundelse og resultat**

#### *Sagens baggrund og problemstillinger*

A, der ejer en lejlighed beliggende ... 4. ..., Frederiksberg, købte i februar 2016 et depotrum over sin lejlighed fra en anden ejerlejlighedshaver i Ejerlejlighedsforeningen B. Efter overtagelsen af depotrummet ansøgte han bestyrelsen om fuldmagt til at søge om byggetilladelse til at foretage fysisk sammenlægning af depotrummet med sin lejlighed, således at beboelsesarealet blev forøget fra 261 m<sup>2</sup> til 304 m<sup>2</sup>. Der var i den forbindelse drøftelser om, hvorvidt ejerforeningen kunne betinge sit samtykke til fuldmagten af en ændring af fordelingstallet, hvilket der ikke kunne opnås enighed om.

Sagen angår navnlig, om ejerforeningen kan nægte at meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, og herunder om ejerforeningen kan betinge en fuldmagt af, at der skal ske en justering af fordelingstallet i ejerforeningen, således at fordelingstallet for As lejlighed forhøjes.

#### *Meddelelse af fuldmagt*

Efter § 4 i den dagældende ejerlejlighedslov (nugældende § 26) anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom. Det indebærer bl.a., at ejeren af den

enkelte lejlighed som udgangspunkt har fuld råderet over lejligheden og i almindelighed er berettiget til at foretage forandringer vedrørende lejlighedens indre. Dette gælder dog ikke, hvis der gøres indgreb i bl.a. bærende konstruktioner. Det er ubestridt, at sammenlægningen af As lejlighed med depotrummet ovenover indebar en gennembrydning af etageadskillelsen, som medførte indgreb i bygningens bærende konstruktioner. Byggeprojektet forudsatte derfor ejerforeningens samtykke.

Der er hverken efter ejerforeningens vedtægter, ejerlejlighedsloven eller de almindelige principper, der gælder for sådanne foreninger, noget til hinder for, at ejerforeningen stiller sagligt begrundede betingelser for at give sit samtykke til byggeprojektet.

Højesteret finder, at en justering af fordelingstallene er en saglig betingelse, da der ved sammenlægning af As lejlighed med depotrummet sker en forøgelse af lejlighedens beboelsesareal.

A har således ikke et ubetinget krav på, at ejerforeningen meddeler ham fuldmagt til byggeansøgningen.

Spørgsmålet er herefter, om ejerforeningen kan nægte at meddele fuldmagt til byggeansøgningen, hvis A anerkender, at der kan ske en forhøjelse af fordelingstallet for hans ejerlejlighed, således som det fremgår af hans subsidiære påstand.

Efter de foreliggende oplysninger må det lægges til grund, at ejerforeningen oprindelig var indstillet på at meddele A fuldmagt til byggeansøgningen på betingelse af navnlig, at der skete en justering af fordelingstallene, således at fordelingstallet for hans lejlighed blev forhøjet til 3,6/100,4. For boligretten nedlagde ejerforeningen også en subsidiær påstand om, at ejerforeningen meddelte fuldmagt til byggeansøgningen betinget af navnlig en justering af fordelingstallet, ligesom foreningen var indstillet på at indgå forlig i overensstemmelse med denne påstand og boligrettens forligsforslag herom.

Højesteret finder, at ejerforeningen ikke har givet nogen saglig begrundelse for at nægte at meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, hvis han accepterer en justering af fordelingstallet. Det er i den foreliggende sag uden betydning, om projektet byggeteknisk er gennemført korrekt, idet dette er forhold, der skal påses ved byggemyndighedernes byggetekniske prøvelse af projektet.

På denne baggrund tages As subsidiære påstand delvist til følge, således at ejerforeningen skal meddele ham fuldmagt til byggeansøgningen som anført under

hans principale påstand 1 mod hans anerkendelse af, at fordelingstallet justeres, så det for hans ejerlejlighed forhøjes til 3,6/100,4.

Som følge heraf frifindes ejerforeningen og A for de øvrige påstande.

*Konklusion og sagsomkostninger*

Højesteret ændrer landsrettens dom, således at ejerforeningen skal meddele A fuldmagt til byggeansøgningen mod hans anerkendelse af, at fordelingstallet justeres, så det for hans ejerlejlighed forhøjes til 3,6/100,4.

Efter sagens udfald for Højesteret skal hver part bære egne omkostninger for Højesteret. Højesteret finder ikke grundlag for at ændre boligrettens og landsrettens afgørelser om sagsomkostninger.

**THI KENDES FOR RET:**

Ejerlejlighedsforeningen B skal meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse til Frederiksberg Kommune, i henhold til hvilken As loftsrum beliggende ... 5., Frederiksberg, sammenlægges fysisk med hans beboelseslejlighed beliggende ... 4. ..., mod As anerkendelse af, at fordelingstallet for ejerlejligheden forhøjes med 0,4 til 3,6/100,4.

Ejerlejlighedsforeningen B og A frifindes i øvrigt for de påstande, der er nedlagt for Højesteret.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger for Højesteret til den anden part.

I øvrigt stadfæstes boligrettens og landsrettens afgørelser om sagsomkostninger.

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