**Udskrift af dombogen****DOM**

Afsagt den 14. oktober 2013 i sag nr. BS 19C-5265/2012:

Nicole Due

Gunløgsgade 10, 3. th.

2300 København S

mod

A/B Gunløg v/formand Frederik Homann

Bergthorasgade 3, 1.th

2300 København S

- (Adv. JANUS FÜRST)

✓/ RASMUS JUVIK
 ADVOKAT (H)
 GRUBBE ADVOKATER
 ÅBENRÅ 31
 1124 KØBENHAVN K
 TELEFON 33 13 11 35

(J.W. 20135)

Sagens baggrund og parternes påstande.

Denne sag, der er anlagt den 19. november 2012, drejer sig om, hvorvidt sagsøger, Nicole Due, er ansvarlig for en vandskade.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at sagsøgte, A/B Gunløg, tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke har noget ansvar for vandskade fra sagsøgers lejlighed sket den 13. marts 2012, hvor der løb vand fra sagsøgers lejlighed ned til underboen.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøgte har endvidere nedlagt påstand til selvstændig dom om, at sagsøger tilpligtes til sagsøgte at betale 90.930,03 kr. med sædvanlig procesrente fra den 17. maj 2013, til betaling sker.

Påstandsbeløbet er opgjort således:

Faktura af 31. marts 2012 fra Meincke's ApS	17.340,63 kr.
Faktura af 29. april 2012 fra Meincke's ApS	8.000,00 kr.
Faktura af 26. oktober 2012 fra CEJ Ejendomsadm. A/S	3.587,50 kr.
Faktura af 31. januar 2013 fra SSG A/S	22.312,50 kr.
Faktura af 19. marts 2013 fra SSG A/S	36.776,05 kr.
Kreditnota af 23. april 2013 fra SSG A/S	-2.724,15 kr.
Faktura af 22. marts 2013 fra CEJ Ejendomsadm. A/S	<u>5.637,50 kr.</u>
	<u>90.930,03 kr.</u>

Heroverfor har sagsøger nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens

§ 218 a.

Oplysningerne i sagen.

Sagsøger overtog andelslejligheden Gunløgsgade 10, 3. th., København S, den 1. marts 2011.

I andelsboligforeningens vedtægter findes blandt andet følgende bestemmelser:

"10.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt udvendige vinduer og døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

...

11.1 Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i boligen. Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen, der skal samtykke til forandringen."

Ved brev af 21. marts 2012 til Nicole Due gjorde andelsboligforeningens administrator ansvar for vandskade gældende.

Ved brev af 8. august 2012 afviste sagsøgers advokat under henvisning til mellemliggende korrespondance med Tryg Forsikring kravet og anførte i den forbindelse, at "Alt i relation hertil vil blive bestridt af min klient."

Et foto af installationen i skabet under sagsøgers køkkenvask er dokumenteret.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af Nicole Due, Jan Meincke og Christian Overgaard.

Nicole Due har forklaret, at der under hendes køkkenvask så ud som vist på bilag K. Spulehanen var installeret, da hun købte lejligheden. Hun er usikker på, om aquastoppet og tilløbsslangen var der på det tidspunkt. Vaskemaskinen havde været der i 5-6 måneder forud for den 13. marts 2012. Det var ikke hende selv, mens hendes mors ven, der monterede vaskemaskinen. Han er ikke autoriseret. Vaskemaskinen står ovre til højre, sådan at der er et hulrum til højre for skabet under vasken. Vaskemaskinen blev installeret i et indtil da tomt rum. Hun kikkede ind i skabet under vasken, da maskinen var

installeret, og hun havde prøvevasket. Hun så intet vand. Hun kikkede igen 14 dage efter, og da så hun heller ikke noget. Hun så heller ikke efterfølgende vand nogen steder.

Meincke kom og skulle kikke i skabet i anledning af en vandskade hos underboen. Han troede, det var faldstammen. Da han kikkede, opdagede han, at der var meget vand i hjørnet, hvor vaskemaskinen står, og faldstammen også er. Der var vådt inde i hulrummet, som man kun kunne komme til efter at have fjernet vaskemaskinen. Da han fik kikket ordentligt efter, sagde han, at det var spulehanen.

Hun er ikke blevet bedt om at godkende ting i forbindelse med udbedringen. Hun var ikke indkaldt til mødet hos underboen. Meincke startede udbedringen med det samme. Vaskemaskinen blev trukket ud straks, og Meincke kom umiddelbart efter med en tømmer, der gik i gang med gulvet.

Hun gik ud fra, at vaskemaskineinstallationen var noget, hun selv skulle vedligeholde.

Hun har fået en elinstallatør til at genmontere vaskemaskinen efter udbedringen af vandskaden.

I hendes lejlighed skete der i forbindelse med udbedringen følgende: Skabet under køkkenvasken blev fjernet. Vaskemaskinen blev trukket ud, og et stykke gulv blev brudt op, ca. 1 x ½ meter. Plankerne blev fjernet. Der stod en affugter i lang tid. Den 13. april fik hun besked om at stille den ud. Hun mærkede efter, og der var slet ikke tørt. Foreningen købte så to affugtere, som de kunne have stående. De stod så et par måneder.

Hun har set brevene med opfordring til at udbedre skaden.

Jan Meincke har forklaret, at hans selskab passer ejendomme og har gjort det i 20 år. De servicerer håndværksmæssigt. A/B Gunløg har været kunde i et par år.

Han var oppe hos Nicole Due på foranledning af underboen, der havde kontaktet bestyrelsen. Hos underboen var der en fugtig væg og fugt omkring faldstammen i køkkenet. Hos Nicole Due fandt han ud af, at spulehanen stod og dryppede. Han kan ikke sige, hvorfor det dryppede. Der løb vand ned langs tilløbsslangen til vaskemaskinen. Det var svært at se, at vandet løb. Det stod bare og sivede. Det laveste sted på slangen var et sted i tomrummet i hjørnet. Vaskemaskinen stod i en vinkel på 90 grader i forhold til skabet under køkkenvasken. En drypbakke under vaskemaskinen havde ikke gjort nogen forskel.

Han lukkede spulehanen og tog tilkoblingen af, så der ikke kom mere vand. Hans folk gik i gang med det samme. Der var meget fugtigt. De brækkede

op og affugtede. De blev bedt om ikke at foretage sig mere. Bestyrelsen sagde, at de ikke skulle foretage mere på grund af tvivlsspørgsmål om fakturaer, og fordi der skulle foretages en fugtmåling. Foreningen satte på et tidspunkt to affugtere op, og han fjernede sine. Tingene skulle tørre først, før man kunne lave det færdigt. De har ikke pillet loftet ned i underboens lejlighed. Det har ikke været drøftet.

Christian Overgaard har forklaret, at han sidder i CEJ Ejendomsadministrations tekniske afdeling og bistår foreninger med tekniske spørgsmål, blandt andet byggesager og vandkader. Han er uddannet tømrer og bygningskonstruktør.

Det var i efteråret 2012, at han blev bedt om at assistere A/B Gunløg. Han udarbejdede et notat af 5. oktober 2012, bilag 3 d. Det var lejligheden 2. th., han var inde i. Han har ikke været inde i lejligheden ovenpå. Han skulle få sat sagen i gang. Der skulle foretages skimmelsanering og udbedring. De konstaterede fugt i etageadskillelsen, efter at der havde været affugter på i en længere periode.

Der blev udarbejdet tilbud på skimmelsanering. Det var ikke CEJ Ejendomsadministration, men SSG, som er specialister i vandkader, fugt og skimmelsanering. SSG indhentede som hovedentreprenør tilbud fra en underentreprenør, Svend Hansen.

Arbejderne omtalt i bilag 3 e og 3 f var på 2.-salen.

Han var inde over som tilsyn og ved afleveringen for at sikre, at arbejdet var udført korrekt. Han har godkendt regningerne til betaling. Han har ikke haft med det arbejde at gøre, som Meincke har lavet.

Med hensyn til bilag Jg, var arbejdet, så vidt han erindrer, afsluttet på det tidspunkt. Også de timer, der er brugt i forløbet, er omfattet af fakturaen.

Den stuk, der er omtalt i bilag Je, var, så vidt han husker, i værelset ved siden af køkkenet. Patchkablet siger ham ikke noget.

Han har sagt, at han ikke vil have den pågældende underentreprenør mere. Det havde at gøre med kvaliteten, og at der gik for lang tid, inder der skete noget. Har hørt fra beboeren på 2. sal i den anledning. Det er en for lang periode, det har stået på. Beboeren på 2. sal nævnte, at hun havde mærket ubehag som følge af fugten.

Parternes synspunkter.

Sagsøger har i påstandsdokument af 26. august 2013 anført følgende:

- (1) at der var tale om et hændeligt uheld, hvortil bemærkes, at sagsøg-

te har bevisbyrden for, at dette ikke var tilfældet

- (2) at der ikke foreligger et ansvarsgrundlag, idet særligt bemærkes, at sagsøger ikke kan gøres ansvarlig på et objektivt grundlag, herunder finder lejelovens § 29, stk. 10, ikke anvendelse/analog anvendelse i retsforholdet mellem en andelshaver og en andelsboligforening,
- (3) at sagsøger ikke er erstatningsansvarlig i medfør af vedtægter eller husorden,
- (4) at de af sagsøgte påberåbte skader ikke forelå i det af sagsøgte påståede omfang,
- (5) at de af sagsøgte påberåbte skader i øvrigt ikke i sin helhed kan anses som værende skader forårsaget af den relevante vandskade, idet særligt bemærkes, at sagsøgte ikke har bevist skadernes faktiske omfang eller forårsagelse som følge af vandskaden,
- (6) at sagsøgte ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i forbindelse med udbedringen af de skader, idet særligt bemærkes, at sagsøgte hverken har bevist, at skaderne ikke kunne være blevet udbedret billigere eller bevist, at sagsøgte blot har udbedret hvad der kan anses som værende skader forårsaget af den relevante vandskade,
- (7) at sagsøgte i øvrigt må henvises til at indtale kravet hos egen bygningsforsikring, hvortil yderligere bemærkes, at det i øvrigt ikke er sagsøgers problem, såfremt sagsøgte ikke måtte kunne formå egen bygningsforsikring at betale for evt. skader,
- (8) at bilag Jc-Jg samt bilag K ikke kan tillægges bevismæssig betydning i sagen til skade for sagsøger.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 2. september 2013 anført følgende:

Vedrørende sagsøgers ansvar for skade:

At en andelshaver selv er ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse samt i særdeleshed for de af denne foretagne eller erhvervede forbedringer og løsøre i en andelslejlighed, jf. vedtægternes § 10 og § 11 forudsætningsvis samt jf. husordenen.

Endvidere er sagsøger erstatningsansvarlig, jf. analogi af lejelovens § 29, stk. 10, i henhold til hvilken ”lejerer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget”. Andelshaverens ansvar

fordrer ikke culpa, men er af objektiv karakter, da denne således bærer risikoen også for hændelige skader.

Det bestrides i øvrigt, at der er tale om et hændeligt uheld, idet det ikke kan være hændeligt, at vaskemaskinens vandslange ikke er fastgjort tilstrækkeligt til spulehanen, da disse steder er så kritiske punkter, at man har skærpet tilsynspligt heroverfor.

I relation til ansvarsbedømmelsen og risikobedømmelsen må det anses for mest nærliggende, at sagsøger som andelshaver selv kontrollerer sine synlige vandinstallationer, særligt når det gælder installationer, der udgør forbedringer og individuelle tilpasninger hos og for den enkelte andelshaver. Ved ikke at have gjort dette har sagsøger pådraget sig et erstatningsansvar for de opståede skader.

Endvidere ses sagsøgte ikke at have nogen mulighed for forsikringsdækning af den opståede skade, jf. fremlagte bilag, idet der i nærværende sag er tale om ikke-skjulte installationer, og her dækkes siveskader ikke.

I den forbindelse skal særskilt bemærkes, at sagsøger ikke har efterkommet sagsøgte opfordring i duplik at redegøre nærmere for, på hvilket grundlag sagsøgers forsikring Tryg vedholdende påstår, at ejendommens bygningsforsikring bør dække den pågældende skade.

Sagsøger er selv ansvarlig for at tegne fornøden forsikringsdækning, jf. således lejelovens § 29, stk. 10, 2. punktum.

Vedrørende de opgjorte og afholdte udgifter:

På trods af sagsøgers anførte om det modsatte ses sagsøger på intet tidspunkt at have gjort indsigelser mod nødvendigheden af udbedring af skaderne, måden hvorpå udbedring er sket samt omkostningerne for denne. Sagsøgte har derfor ingen anledning haft til at foranledige dette nærmere undersøgt og belyst inden udbedringens gennemførelse. Syn og skøn, isoleret bevisoptagelse m.v. har derfor været overflødig.

Hertil kommer, at sagsøger i øvrigt stadig ingen konkret indsigelse har mod den gennemførte udbedring.

Yderligere at gennemførelsen af udbedring har været nødvendig, og at der ikke i øvrigt er tale om en for høj eller oppustet udgift. De afholdte udgifter må i enhver henseende anses for rimelige.

Sagsøger er gentagne gange blevet opfordret til at udbedre skaderne, hvilket denne har nægtet alene med begrundelsen ikke at være ansvarlig for udbedring.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Retten's begrundelse og afgørelse.

Efter bevisførelsen lægges det til grund, at årsagen til vandskaden var en utæthed mellem spulehanen og aquastoppet som vist på bilag K. Det lægges, som sagen er oplyst, til grund, at aquastoppet blev monteret på spulehanen i forbindelse med, at sagsøgers mors ven installerede sagsøgers vaskemaskine.

Herefter, og da forholdet ikke er reguleret af andelsboligforeningens vedtægter, findes sagsøger i medfør af en analogi af lejelovens § 29, stk. 10, 1. pkt., at være erstatningsansvarlig for vandskaden.

For så vidt angår det tab, der skal erstattes, bemærkes følgende:

Fakturaerne fra Meincke's ApS, bilag Ja og Jb, findes at dække arbejde mv., som det var nødvendigt at iværksætte straks ved konstateringen af skaden. Disse kan indregnes fuldt ud i tabet.

Det findes berettiget, at andelsboligforeningen har fået en professionel til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, bilag Jc og Jg. Det lægges efter vidnet Christian Overgaards forklaring til grund, at der var problemer med at få en underentreprenør til at levere sin ydelse rettidigt og i rette kvalitet, og det kan ikke udelukkes, at dette har øget antallet af tilsynstimer.

Det findes efter bevisførelsen at have været nødvendigt at foretage de arbejder, som fremgår af bilag Jd og Je. Dog findes det ikke godtgjort, at el-arbejdet i det hele var nødvendiggjort af vandskaden. Sagsøgte har ikke ved syn og skøn ført bevis for, hvad arbejderne kunne udføres for. Det kan således ikke udelukkes, at de kunne have været udført noget billigere.

Efter en samlet vurdering fastsættes erstatningen herefter skønsmæssigt til 75.000 kr.

Efter det foran anførte frifindes sagsøgte, og sagsøgtes påstand til selvstændig dom tages til følge for så vidt angår 75.000 kr. med renter som påstået.

Med hensyn til sagens omkostninger forholdes efter sagens udfald som nedenfor bestemt. Beløbet er sammensat af 2.100 kr. til dækning af retsafgift og 20.000 kr. som et passende beløb til dækning af udgifter til advokatbi-stand inkl. moms.

Thi kendes for ret:

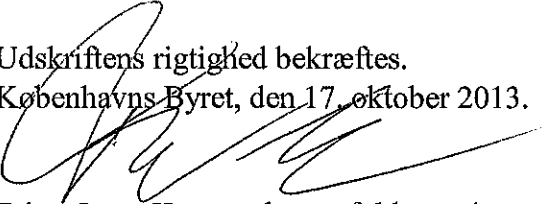
Sagsøgte, A/B Gunløg, frifindes.

Sagsøger, Nicole Due, skal inden 14 dage til sagsøgte betale 75.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 17. maj 2013, til betaling sker, samt 22.100 kr. i sagsomkostninger.

De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8 a.

Koch Clausen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Københavns Byret, den 17. oktober 2013.


Fritze Irene Kramer, kontorfuldmægtig