

OE2014.B-3501-13
TBB2014.722

Andelshaver ansvarlig efter analogi fra lejelovens § 29, stk. 10, overfor andelsboligforening for vandskade hidrørende fra vandtilslutning til vaskemaskine.

Boligformer 2.2.

Andelshaveren A fik en bekendt til at installere en vaskemaskine for sig i sin lejlighed. Kort tid efter kunne underboen konstatere en vandskade, der viste sig at skyldes udsivende vand i A's lejlighed. Årsagen til vandskaden var en utæthed mellem spulehanen og aquastoppet. Andelsboligforeningen G lod skaden udbedre og afkrævede herefter A betaling herfor. A gjorde gældende, at der ikke forelå et ansvarsgrundlag, og at risikoen for skaden ikke påhvilede hende. G anførte, at tvisten måtte afgøres efter en analogi fra lejelovens § 29, stk. 10, således at A var objektivt ansvarlig for installationer, som hun har ladet foretage, og at A i øvrigt måtte være den nærmeste til at bære risikoen i et sådant tilfælde. Såvel byret som landsret fandt, at da forholdet ikke var reguleret af G's vedtægter, kunne lejelovens bestemmelse om objektivt ansvar for installationer finde analog anvendelse. A blev derfor pålagt at betale en skønmæssigt fastsat erstatning på 75.000 kr.(1)

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 Gunløsgade 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 Tryk Forsikring kravet og anførte i den forbindelse, at »Alt i relation hertil vil blive bestridt af min klient.«

Ø.L.D. 13. juni 2014 i anke 22. af d. B-3501-13

Nicole Due (adv. Christian Janus Erdmann Fürst, -København) mod

A/B Gunløg v/formand Frederik Homann (adv. Rasmus Juvik, København).

(Lene Jensen, K. Wiingaard, Dorte Nørby (kst.)).

Københavns Byrets dom af 14. oktober 2013 (BS 19C-5265/2012): 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

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 prøvet vasket. 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. Planterne 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 Meinecke 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 tilløbslangen 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 piller 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 vandskader. Han er uddannet tømmer 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 vandskader, fugt og skimmelsanering. SSG indhentede som hovedentreprenør tilbud fra en underentreprenør, Svend Hansen.

Arbejderne omtalt i bilag 3 e og 3 f var på andensalen.

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, inden 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 sagsøgte 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 husordenen,

(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 husordenen.

Endvidere er sagsøger erstatningsansvarlig, jf. analogi af lejelovens § 29, stk. 10, i henhold til hvilken »lejerens 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 Tryk 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 opgjorte og afholdte udgifter:

På trods af det af sagsøger 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.

Rettens 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 spulchanen 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 advokatbistand 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.

Østre Landsrets dom:

Københavns Byrets dom af 14. oktober 2013 (- - -) er anket af Nicole Due med påstand om, at indstævnte, A/B Gunløg v/formand Frederik Homann, skal anerkende, at hun ikke har noget ansvar for vandskade fra hendes lejlighed sket den 13. marts 2012, hvor der løb vand fra lejligheden ned til underboen.

A/B Gunløg v/formand Frederik Homann har påstået stadfæstelse og i øvrigt gentaget sin selvstændige påstand om, at Nicole Due skal betale 90.930,03 kr. med sædvanlig procesrente fra den 17. maj 2013.

Over for påstanden til selvstændig dom har Nicole Due nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end tilkendt af Københavns Byret, mere subsidiært stadfæstelse.

Forklaringer:

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Christian Overgaard.

Christian Overgaard har forklaret, at hans henvisning til underentreprenør Svend Hansens »kvalitet« under vidneforklaringen for byretten sigtede til Hansens måde at køre sagen på. Problemet var, at Svend Hansen ikke reagerede og var for længe om at komme i gang. Vidnet måtte tage sig af forholdet, hvilket indebar en vis øget tilsynstid for hans vedkommende, 1½ time. Under mødet den 21. september 2012 blev der konstateret fugt i etageadskillelsen. Det var imidlertid tydeligt, at også væggen havde været påvirket af fugt og måtte skimmelsaneres blandt andet, fordi skabe havde stået op ad den. SSG var med til mødet. Man har gode erfaringer med dette firma. SSG afgav et godt tilbud den 28. september 2012. Det var ikke nogen oplagt sag, at der skulle indhentes flere tilbud. Der var gået så lang tid, at arbejdet måtte sættes hurtigt i gang. Vidnet var ikke orienteret om, at Nicole Due ikke ville betale. Han ville have indhentet alternative tilbud, hvis han var blevet bedt om det. Der opstod uforudset behov for stukkatørarbejde, og uforudsete el-arbejder var nødvendige, fordi man ikke kendte kabelføringen på forhånd. Desuden skulle diverse el-udtag udskiftes. Patchkablet, et internetkabel, måtte skiftes som følge af reparationen af væggen. Den samlede pris for det pågældende vandskadearbejde er ikke påfaldende.

Procedure:

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Landsretten er enig i byrettens resultat og begrundelsen herfor. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Nicole Due skal betale sagsomkostninger for landsretten med 20.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand inkl. moms.

Thi kendes for ret:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Nicole Due betale 20.000 kr. til A/B Gunløg v/formand Frederik Homann.

(1) T:BB 2014.43 B.