

GD 2014/52 Ø

ABL

Ansvarsfordeling for vandskade i andelsbolig.

Andelshaver (AH) ansvarlig for mangelfuld installation af vaskemaskine, hvilket forårsagede vandskade i etageadskillelse og hos underbo. Såvel byret som landsret udtalte, at AH, efter en analogi af LL § 29, stk. 10, 1. pkt., fandtes at være erstatningsansvarlig for vandskaden.

AH fik installeret vaskemaskine i sin andelsbolig. Vaskemaskinen blev monteret af AH's mors ven, der ikke var autoriseret VVS'er.

Efter installation af vaskemaskine prøvevaskede AH, ligesom hun tjekkede for utætheder.

Den 13. marts 2012, ca. 5-6 uger efter installation af vaskemaskine, løb der vand fra AH's lejlighed ned til underboen. Et ejendomsserviceselskab blev kontaktet, hvorefter en medarbejder ved inspektion af AH's lejlighed konstaterede, at det dryppede fra spulehanen.

Ekstern specialist i vandskade blev her efter kontaktet for at udbedre skaden.

Af A/B's vedtægter fremgik blandt andet følgende bestemmelser:

„10.1 En AH 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 AH's vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom fx udskiftning af gulve og køkkenborde. En AH's 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.“

AH indbragte sag for boligretten med påstand om, at A/B tilpligtedes at anerkende, at AH ikke havde noget ansvar for vandskade fra AH's lejlighed sket den 13.

marts 2012, hvor der løb vand fra AH's lejlighed ned til underboen.

A/B nedlagde påstand om frifindelse.

A/B nedlagde endvidere påstand til selvstændig dom om, at AH tilpligtedes til A/B at betale 90.930,03 kr. med sædvanlig procesrente fra den 17. maj 2013, til betaling.

Påstandsbeløbet var opgjort således:

Faktura af 31. marts 2012 fra Ejendomsservice	17.340,63
Faktura af 29. april 2012 fra Ejendomsservice	8.000,00
Faktura af 26. oktober 2012 fra administrator	3.587,50
Faktura af 31. januar 2013 fra Specialist i vandskade	22.312,20
Faktura af 19. marts 2013 fra SSG AIS	36.776,05
Kreditnota af 23. april 2013 fra SSG AIS	-2.724,15
Faktura af 22. marts 2013 fra administrator	5.637,50
I alt kr.	90.930,03

Heroverfor nedlagde AH påstand om frifindelse.

AH, servicemedarbejder samt tekniker ansat hos A/B's administrator afgav forklaring for retten. Teknikeren forklarede i denne sammenhæng for retten, at han ikke ville anvende den samme underentreprenør igen. Det havde at gøre med kvaliteten, og at der gik lang tid inden der skete noget.

Boligretten udtalte

"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 AH's mors ven installerede AH's vaskemaskine.

Herefter, og da forholdet ikke er reguleret af A/B's vedtægter, findes AH i medfør af en analogi af LL § 29, stk. 10, 1. pkt., at være erstatningsansvarlig for vandskaden.

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

Fakturaerne fra Ejendomsservice, 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 A/B har fået en professionel til at føre tilsyn med arbejdets udførelse, bilag Jc og Jg. Det lægges efter teknikerens 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. A/B 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."

Landsretten udtalte

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

Dom afsagt den 14. oktober 2013 af Københavns Byret (BS 19C-5265/2012).

Dom afsagt den 13. juni 2014 af Østre Landsret (22. afd.nr. B-3501-13).

JAL

B2013.BS.4B-5554/2012
TBB2014.220

Andelshaver hæftede for vandskader hos underbo efter analogi fra lejelovgivningen.

Boligformer 2.9, Erstatning uden for kontraktforhold 141.9.

Andelshaver A havde fået udført moderniseringsarbejder i sit badeværelse af et vvs-firma, der senere var lukket pga. ejerens død. Vvs-firmaet havde ved udførelse af arbejdet undladt at tætte rørgennemføringer ved et blandingsbatteri. Dette forårsagede på et tidspunkt vandskade i lejligheden beliggende under A's. Andelsboligforeningen F afholdt i første omgang udgifterne til udbedring med ca. 76.000 kr., hvilket beløb F efterfølgende afkrævede A, da skaden ikke var forsikringsdækket. A bestred at være erstatningsansvarlig, da han ikke havde handlet erstatningspådrå-

23.03.2012 El Kompagniet	475,00 kr.
30.04.2012 P. Winther Jespersen A/S	7.567,34 kr.
21.05.2012 Hussvamp Laboratoriet A/S	5.625,00 kr.
20.09.2012 P. Winther Jespersen A/S	53.061,25 kr.
20.09.2012 Jesper Herget arkitekt maa	4.100,00 kr.
30.11.2012 Advokat Carsten Kirstein	5.000,00 kr.
I alt	75.828,59 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysninger i sagen:

Ifølge e-mail af 6. september 2007 fremsendte vvs-installatør Alb. Struck denne dag til sagsøgte et tilbud på afløbsrør, vandledninger samt gasledning og måler til en samlet pris på 24.000 kr. ex. moms uden armatur og sanitet.

Den 30. januar 2012 skrev Hjørdis Nielsen, der er bestyrelsesmedlem i den sagsøgende andelsboligforening, bl.a. følgende i e-mail til andelsboligforeningens administrator:

»Der er i aften løbet vand ned til mig fra Martin Dahls badeværelse Fred. borggade 39, 3. tv.

Mens der var en beboer i Martins lejlighed, der var i bad, løb vandet langs skillerummet mellem mit badeværelse og køkkenet videre langs loftet ud i gangen. Jeg opdagede det ved, at HFI-relæet slog fra, og det viste sig, at vandet var løbet ind i en »strømfordeler« i gangen ...«

I e-mail af 24. februar 2012 skrev bygningskonstruktør Jacob Sloth Jørgensen, P. Winther Jespersen A/S, Tømrer- & Snedkerfirma, bl.a. følgende til Hjørdis Nielsen:

»Status på sagen: jeg var og besigtige loftet i uge 7 efter vores tømrer havde været og demontere loftplader samt indskudsbrædder og kunne se, at der havde været vandskade. Efter at have besigtiget overboens bad og ikke kunne konstatere nogen svigt i fuger, tændte vi for vandet og lod det løbe i en time. Der skete intet ved dette. Jeg blev efterfølgende kontakttet d. 24-02-12, og nu var vandet løbet gennem loftet. Det er min overbevisning, at vandet kommer fra en utæthed i eller omkring pexrørne, der løber under loftet (se vedhæftede billeder). Jeg anbefaler, at vi får en tømrer ud, der kan demontere yderligere, så vi kan få klarlagt præcist hvor vandet trænger ind ...«

I e-mail af 27. marts 2012 skrev samme Jacob Sloth Jørgensen bl.a. følgende til sagsøgers administrator:

gende. Byretten fandt, at en andelshaver efter en analogi fra bestemmelsen i lejelovens § 29, stk. 10, hæfter for skader forårsaget af installationer, han har foretaget.(1)

Københavns Byrets dom af 18. december 2013 (BS 4B-5554/2012)

A/B Frederiksborggade 39-39A v/ adv. Carsten Kirstein mod Martin Dahl.

Sagens baggrund og parternes påstande:

Sagen er anlagt den 5. december 2012 og vedrører krav om betaling af erstatning for vandskade i en andelsboligforening.

Sagsøger, A/B Frederiksborggade 39-39A, har nedlagt påstand om, at sagsøgte, Martin Dahl, til sagsøger skal betale 75.828,59 kr. med tillæg af procesrente fra den 5. december 2012.

Kravet er opgjort således:

475,00 kr.
7.567,34 kr.
5.625,00 kr.
53.061,25 kr.
4.100,00 kr.
5.000,00 kr.
75.828,59 kr.

»Jeg har talt med vores vvs'er, og han kan fortælle, at selve samlingen mellem blandingsbatteriet og væg var lavet forkert. Han har nu tætnet det midlertidigt, så vandskaden er stoppet. Der skal dog tages hul på væggen og nedrive denne for dels at få udbedret den vandskadede vægkonstruktion og for at undgå skimmel. Der skal også laves en lovlig samling af rør og blandingsbatteri.«

I e-mail af 30. marts 2012 skrev sagsøgers forsikringsselskab, Assurance Partner A/S, følgende til sagsøgers administrator:

»Efter telefonsamtale med Jacob Jørgensen d.d. er skadeårsag fundet. På grund af fejlen i samlingen mellem blandingsbatteri og væg, forårsager det, at vandet i forbindelse med et bad, løber ned i denne samling og ind i væggen, og derfra ned til underboen.

Dette er desværre ikke en dækningsberettiget skade.«

Med brev af 19. april 2012 sendte sagsøgers advokat en kopi af ovenstående e-mail af 30. marts 2012 til sagsøgte, idet advokaten skrev følgende:

»På den baggrund må jeg anmode om, at skaderne på den underliggende lejlighed, som Hjørdis Nielsen bebod, afhjælpes hurtigst muligt. Afhjælpningsarbejderne, der skal udføres af autoriserede håndværkere, omfatter bl.a. renovering af væg i badeværelse, der har været våd i længere tid, samt retablering af loftet i badeværelset og remontering af ventilator.

...«

I e-mail af 24. april 2012 skrev sagsøgte bl.a. følgende til sagsøgers advokat:

»Jeg har i går lavet en aftale med Hjørdis om at mødes i morgen (onsdag) for at få taget nogle prøver for svamp, desuden har vi truffet aftale om at jeg får en håndværker (tømrermester Per Førby) til at give et tilbud på opretning i Hjørdis lejlighed i forbindelse med skaderne.

...

Det er selvfølgelig dybt beklageligt med den vandskade der er opstået, men jeg havde ikke i min vildeste fantasi forestillet mig, at den håndværker, der har monteret blandingsbatteriet, ville glemme at fuge omkring dette.

Problemet med denne skade er at firmaet: Struck vvs ikke kan skadefølges, da ejeren er død og firmaet er lukket.

Bygningskonstruktøren, som var lukket ind i min lejlighed (uden min viden), har sagt, at det eneste problem der er, er den manglende fugning, ellers så resten rigtigt fint ud.»

Forklaringer:

Der er afgivet partsforklaring af sagsøgte og vidneforklaring af Hjørdis Nielsen, Jesper Herget og Jacob Sloth Jørgensen.(2)

Parternes synspunkter:

Sagsøger har i påstandsdokument af 5. november 2013 gjort gældende.

at årsagen til den omtvistede skade på sagsøgers ejendom er manglende fugning ved brusearmatur i andelslejligheden Frederiksborggade 39, 3. tv., som sagsøgte da havde brugsret til, i hvilken forbindelse anføres

at årsagen til den omtvistede skade skyldes forhold, der udelukkende er undergivet sagsøgtes herredømme,

at sagsøgte oprindeligt har tiltrådt, at skadeårsagen er som anført, at dette forhold har været lagt til grund for sagens videre forløb, herunder angående afhjælpning af forholdet,

at sagsøgte på denne baggrund ikke med rette kan fragå sin oprindelige tiltrædelse af skadeårsagen, subsidiært

at der ikke foreligger dokumentation for, subsidiært oplysning om, hvilke arbejder vvs-firma Alb. Struck har udført,

at nævnte skadeårsag, sammenholdt med de oplysninger, der foreligger, i tilstrækkeligt omfang sandsynliggør, at der er påført de skader, der nu er afhjulpet, i hvilken forbindelse det særligt bemærkes,

at sagsøgtes anbringende om, at skaden kunne hidrøre fra vandskade i 2011 fra en lejlighed, beliggende på 4. sal, må afvises som værende udokumenteret, subsidiært som usandsynlig,

at sagsøgte er erstatningsansvarlig på objektivet grundlag i henhold til lejelovens § 29, stk. 10, analogt, subsidiært er erstatningsansvarlig efter den almindelige culperegulering, i hvilken forbindelse anføres,

at sagsøgte selv har ladet udføre udvidelse og ændring af det omhandlede badeværelse og selv har påtaget sig ansvaret for, at alle installationer er udført forskriftsmæssigt,

at vedligeholdelse af nævnte lokalitet påhviler sagsøgte,

at det i øvrigt må have formodningen imod sig, at den sagsøgende forening har noget ansvar for vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, der ensidigt er udført af sagsøgte,

at sagsøgte er forpligtet til at erstatte sagsøger de afholdte udgifter, i hvilken forbindelse anføres,

at de udgifter, der har været forbundet med afhjælpning af skaden og udgifter til sagsøgers rådgivere, ikke indebærer en værdiforøgelse af andelshaverens, Hjørdis Niensens lejlighed,

at andelshaverens vedligeholdelsespligt ikke ses at have relevans for det tilfælde, at retten lægger til grund, at sagsøgte er erstatningsansvarlig for den omtvistede skade,

at en skade som den omhandlede ikke dækkes ved tegning af almindelig ejendomsforsikring, hvorfor der intet er at bebrejde sagsøger i den anledning, hvilket indebærer, at erstatningslovens § 19, stk. 1, ikke bør finde anvendelse.

Vedrørende sagens omkostninger er det gjort gældende, at sagsøgtes adfærd, herunder særligt det forhold, at sagsøgte efter sagsøgers opfattelse fragår oprindelig tiltrædelse af skadeårsag, har medført, at sagen har fået et betydeligt større omfang end sædvanligt, herunder ved nødvendig fremlæggelse af diverse bilag, også begrundet i sagsøgtes provokationer. For det tilfælde, at sagsøger opnår helt eller delvist medhold, bør det pålægges sagsøgte at betale omkostninger, der fastsættes højere end sædvanligt.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 28. oktober 2013 gjort gældende,

at lejelovens § 29, stk. 10, ikke finder anvendelse ved pådømmelse af nærværende sag, ej heller analogt,

at der ikke foreligger et erstatningsgrundlag for sagsøgers krav mod sagsøgte under sagen,

idet sagsøgte ikke har begået ansvarspådragende handlinger eller undladelser i relation til baggrunden for, at sagsøger rejste erstatningskrav i sagen, nemlig udførelsen af badeværelset i andelslejligheden Frederiksborggade 39, 3. tv., 1360 København K,

idet sagsøgte tværtimod indhentede behørig byggetilladelse og lod alle vvs-installationer udføre af autoriseret vvs-firma (Alb. Struck vvs),

idet sagsøgtes badeværelse ved normalt brug overholdt de på udførelsestidspunktet gældende krav til vandtæthed,

idet det af email af 24. februar 2012 bl.a. fremgår »efter at have besigtiget overboens bad og ikke kunne konstatere nogen svigt i fuger, tændte vi for vandet og lod det løbe i en time. Der skete intet ved dette ...«, hvilket understøtter, at sagsøgte ikke har begået ansvarspådragende handling eller undladelse,

at sagsøger ikke ved fremlæggelse af rapporten fra Hussvamp Laboratoriet ApS har ført bevis for, at skader i sagsøgers ejendom hidrører fra installationer, som sagsøgte måtte bære ansvaret og vedligeholdelsespligten for,

at vandskaden i lejligheden Frederiksborggade 39, 2. tv. ligesåvel kunne hidrøre fra vandskade i 2011 fra lejligheden Frederiksborggade 39, 4. tv., hvorunder vandet sagsøgte bekendt trængte ned til lejligheden beliggende Frederiksborggade 39, 2. tv.,

at sagsøger ikke har ført bevis for omfanget af fornøden afhjælpning af skade, og at sagsøger ikke har ført bevis for den forudgående tilstand af bygningsbestanddele, som nu ikke længere er til stede,

at sagsøgers manglende bevisoptagelse derom skal komme sagsøger processuelt til skade,

at sagsøger ikke har ført bevis for, at sagsøgte ved almindelig brug af badeværelset kunne eller burde have kunnet konstatere utætheder i badeværelset,

at sagsøgte ikke har erklæret sig enig i, at skadeårsagen var manglende fugning omkring blandingsbatteri,

at sagsøger ikke - såfremt det måtte lægges til grund, at skader i sagsøgers ejendom hidrører fra installationer i sagsøgtes badeværelse - har ført bevis for, at sådanne skader er opstået som følge af utætheder i installationer eller bygningsbestanddele i sagsøgtes badeværelse i sagsøgtes ejertid,

at et eventuelt erstatningsansvar hos sagsøgte skal bortfalde i medfør af erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1, da sagsøger ikke har ført bevis for, at skaden ikke er eller burde have været dækket af den af sagsøger tegnede ejendomsforsikring, og at eventuelle begrænsninger i dækningsomfanget er aftalt direkte mellem sagsøger og sagsøgers forsikringselskab, hvorfor sagsøger skal bære risikoen for eventuel undtagelse af dækning for den i nærværende sag omhandlede skade,

at sagsøgers erstatningsopgørelse bestrides, herunder at sagsøgers påstand indeholder en uberettiget værditilvækst for sagsøger, da badeværelset i Hjørdis Niensens lejlighed ved de udførte arbejder har fået tilført en »levetidsforlængelse«, og

at sagsøger ikke har ført bevis for, at hele sagsøgers krav mod sagsøgte reelt tilkommer sagsøger at rejse, idet sagsøger ikke har dokumenteret, hvilke udbedringsarbejder der er foretaget i hhv. sagsøgers ejendom og i sådanne bestanddele af Hjørdis Niensens badeværelse, som Hjørdis Nielsen selv bærer vedligeholdelsespligten og -ansvaret for.

Parterne har i det væsentlige procederet i overensstemmelse hermed.

Rettens begrundelse og afgørelse:

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at der i januar 2012 opstod skader på sagsøgers ejendom som følge af, at der fra utætte rørgennemføringer ved et blandingsbatteri i sagsøgtets badeværelse løb vand ned i den underliggende lejlighed, der beboedes af Hjørdis Nielsen. Det må efter bevisførelsen endvidere antages, at blandingsbatteriet var blevet monteret på sagsøgtets foranledning af en vvs-installatør i forbindelse med en renovering i 2007.

Retten har ved bevisvurderingen lagt vægt på de afgivne forklaringer og e-mail korrespondancen fra januar-april 2012. Af korrespondancen fremgår bl.a., at sagsøgte ikke dengang bestred, at det var vand fra hans badeværelse, der var årsag til skaderne. Sagsøger havde derfor ikke anledning til at sikre sig yderligere bevis gennem syn og skøn.

Andelsboligforeningens vedtægter indeholder ikke en regel svarende til lejelovens § 29, stk. 10, hvorefter en lejer på objektivet grundlag er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de installationer, han har foretaget. Retten kan imidlertid tiltræde sagsøgers standpunkt, at lejelovens regel i en situation som den foreliggende kan anvendes analogt, idet problemstillingen mellem andelshaver som bruger og andelsboligforeningen som ejendomsejer er fuldstændig parallel med problemstillingen mellem lejer og ejendommens ejer.

Sagsøgte er herefter erstatningsansvarlig for sagsøgers tab i forbindelse med den konstaterede vandskade.

Da det efter det oplyste må lægges til grund, at skaden ikke er dækket af sagsøgers forsikring, kan sagsøgtets erstatningsansvar ikke bortfalde efter erstatningsansvarslovens § 19, stk. 1.

Der er efter bevisførelsen ikke grundlag for at tilsidesætte opgørelsen af sagsøgers krav, bortset fra posterne »udbedring af utæt rør«, 1.498,90 kr. inkl. moms, og »udbedring af gammel skade i bjælke«, 531,25 kr. inkl. moms, da disse udgifter ikke ses at have sammenhæng med de utætte rørgennemføringer i sagsøgtets lejlighed. Endvidere findes sagsøgers udgifter til advokatbistand i forbindelse med fremsættelse af erstatningskrav mv. at skulle indgå i opgørelsen af sagens omkostninger.

Sagsøgers påstand tages herefter til følge som nedenfor bestemt for så vidt angår 75.828,59 kr. - 7.030,15 kr. eller 68.798,44 kr.

Efter sagens værdi, forløb og udfald skal sagsøgte betale sagsomkostninger til sagsøger med 1.960 kr. til dækning af retsafgift, 1.080 kr. til dækning af udgift til vidneførsel og 20.000 kr. til dækning af udgift til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Martin Dahl, skal inden 14 dage til sagsøger, A/B Frederiksborggade 39-39A, betale 68.798,44 kr. med tillæg af procesrente fra den 5. december 2012 til betaling sker, og 23.040 kr. i sagsomkostninger.

(1) *H. Kallehaug* i U 1971B.86.

(2) Ikke gengivet her.