



ØSTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 20. januar 2022

Sag BS-14165/2021-OLR
(23. afdeling)

Andelsboligforeningen
(advokat Angantyr Laurberg Nielsen)

mod

HCC
(advokat Jacob Fenger
v/advokat Eva Høje Bisgaard Anker iht. proceduretilladelse)

Retten på Frederiksberg har den 6. april 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-56054/2019-FRB).

Landsdommerne Gunst Andersen, Morten Christensen og Marya Akhtar (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Andelsboligforeningen (herefter Andelsboligforeningen), har for landsretten nedlagt påstand om, at HCC skal betale 48.868,10 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Indstævnte, HCC, har påstået dommen stadfæstet.

HCC har opfyldt byrettens dom, og der er enighed om opgørelsen af Andelsboligforeningens krav.

Supplerende sagsfremstilling

Andelsboligforeningens vedtægter indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

”Vedligeholdelse m.v.

§ 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, radiatorer, samt udskiftning af udvendige døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverenes vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

...

Stk.3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. ... Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.”

I købsaftalen af 19. november 2013 mellem CY og HCC vedrørende andelslejligheden er det i punkt 9 bestemt, at ”Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor Andelsboligforeningen fra overtagelsesdagen”.

Det fremgår endvidere af købsaftalens bestemmelser og tillige af den af Andelsboligforeningen udarbejdede købsaftale af 12. december 2013 om overdragelse af andel med tilhørende vurdering af forbedringer og løsøre, at HCC har betalt et vederlag til CY for overtagelsen af udførte forbedringer, herunder installationen af bad.

Anbringender

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

Landsrettens begrundelse og resultat

Der er også for landsretten enighed om, at vandskaden hidrører fra en utæt rørsammenføring i gulvafløbet fra HCC's brusebad i etageadskillelsen mellem hans og underboens lejlighed og dermed ikke inde i boligen. Der er for landsretten tillige enighed om, at vandskaden skyldes mangelfuldt vvs-arbejde udført af B VVS A/S for den tidligere andelshaver, CY, og at der intet er at bebrejde HCC i relation til, at forholdet ikke blev opdaget før, der indtrådte en vandskade hos underboen.

Det er for landsretten ligeledes ubestridt, at rørsammenføringen er omfattet af HCC's vedligeholdelsespligt efter vedtægternes § 10.

Det er ikke bevist, at skaden kan henføres til manglende vedligeholdelse af rørsammenføringen.

Landsretten finder endvidere, at det efter vedtægternes § 10 ikke påhviler HCC at dække omkostninger til udbedring af vandskader hos underboen.

Spørgsmålet er herefter, om HCC på andet grundlag hæfter for disse følgeskader.

Det tiltrædes, at princippet i lejelovens § 29, stk. 10, 1. pkt., ikke kan udstrækkes til at gælde i forholdet mellem HCC og Andelsboligforeningen, idet bad, afløb og rørsammenføring blev installeret af B VVS A/S for den tidligere andelshaver.

Landsretten finder dernæst, at det ikke med fornøden klarhed fremgår af bestemmelsen i købsaftalens punkt 9 om debitorskifte, at bestemmelsen også omfatter hæftelse på objektivt grundlag for fremtidige følgeskader på andre andelshaveres beboelseslejligheder forårsaget af ikke synlige installationer udført for sælgerens regning i etageadskillelse uden for boligen.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Andelsboligforeningen i sagsomkostninger for landsretten betale 15.000 kr. til HCC. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi for landsretten er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til hovedforhandlingens korte varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Andelsboligforeningen inden 14 dage betale 15.000 kr. til HCC. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 20-01-2022 kl. 10:00
Modtagere: Andelsboligforeningen,
Indstævnte HCC