



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 6. april 2021

Sag BS- [REDACTED]-FRB

A [REDACTED]
(advokat Angantyr Laurberg Nielsen)

mod

H [REDACTED]
(advokat Jacob Fenger)

Denne afgørelse er truffet af dommer Christian Wenzel.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 9. december 2019. Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte som andelshaver er erstatningsansvarlig på objektivet grundlag over for andelsboligforeningen for skader hidrørende fra en defekt sammenkobling i en nedløbsinstallation under sagsøgtes badeværelse.

Sagsøgeren, A [REDACTED], har fremsat følgende påstand:

H [REDACTED] skal til A [REDACTED] betale 52.870,29 kr. med procesrente fra den 9. december 2019 af 52.870,29 kr.

Sagsøgte, H [REDACTED], har fremsat påstand om frifindelse.

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

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af C [REDACTED], H [REDACTED] og S [REDACTED].

C [REDACTED] har forklaret, at hun er medlem af bestyrelsen. Det badeværelse, hvor vandskaden skete, blev etableret i 2012. Inden da var der bare et toilet. Den daværende andelshaver, [REDACTED] Y [REDACTED], opførte selv badeværelset.

Vandskaden blev konstateret ved, at underboen kunne se vand gennem loftet. Vandskaden skyldtes utæthed i en silikonefuge, som gik fra badeværelset ned til foreningens rør. Rørføringen stammer fra etableringen af badeværelset. Der er ikke nogen lejligheder i foreningen, som er født med badeværelse.

Foreningen rettede krav om udbedring mod sagsøgte, men han ønskede ikke at udbedre det. Da underboen var bekymret for udvikling af skimmel, besluttede foreningen at udbedre det.

De sagsøgte erkender, at skaden kommer fra badeværelset, men har ment, at det var tidligere andelshaver, som skal betale. Hun er bekendt med, at H [REDACTED] er ved at fraflytte, men der er ikke sket overdragelse endnu.

H [REDACTED] har forklaret, at han købte andelslejligheden af [REDACTED] Y [REDACTED] med overdragelse i januar 2014. Han købte den netop, fordi den havde et nyrenoveret badeværelse. Han var ikke klar over, at lejligheden ikke tidligere havde haft et badeværelse. Han oplevede ingen problemer med afløbet på badeværelset. Det var først i forbindelse med vandskaden, at der var problemer med afløbet. Først i forbindelse med rapporten fra Recover Nordic var det klart for ham, at vandskaden skyldtes afløbet. Han har ikke selv fået udført andet arbejde ved afløbet end udbedring af fugerne efter vandskaden.

Efter vandskaden blev konstateret, forsøgte de at teste, om vandet kunne stamme fra deres bruser, men fik det ikke påviste med det samme. I den følgende periode, var de meget tilbageholdende med at bruge bruseren.

S [REDACTED] har forklaret, at hun er gift med H [REDACTED]. Han havde korrespondancen med administrator. Da vandskaden opstod, mistænkte foreningen, at det kunne skyldes fugerne i deres bad, som så megtagne ud. Hun og H [REDACTED] fik derfor udbedret fugerne, så der ikke kunne være den risiko. Udbedringen tjente også et æstetisk formål, men de ville ikke have gjort det, hvis ikke administrationen havde insisteret på, at fugerne kunne være årsagen. De ville være sikre på, at de ikke tilsidesatte deres vedligeholdelsespligt. Først ved rapporten fra Recover Nordic blev det klart, at problemet skyldtes faldstammen. De kontaktede deres forsikringsselskab, som ikke mente, at de havde ansvaret for skaden, da den var opstået i etageadskillelsen, og da de selv kun havde ansvaret

for den indvendige vedligeholdelse. Forsikringssselskabet dækkede derfor ikke skaden. Det var ikke muligt at foretage udbedring af røret fra deres lejlighed, men det krævede indgreb fra underboens loft. Hun så selv røret, da der var åbnet fra underboens lejlighed.

Parternes synspunkter

A [REDACTED] har i sit påstandsdokument anført følgende:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende:

- 1.1 Vandskaden er opstået som følge af en mangel i det afløb der blev udført af den tidligere andelshaver.
- 1.2. Badeværelset (herunder det omhandlede afløb) var en del af de forbedringer, som sagsøgte betalte for, at han erhvervede andelsboligen.
- 1.3 Udbedring er bekostet af sagsøger til en pris af DKK 52.870,29 og skaden har været nødvendig at udbedre.
- 1.4 Det ovenstående ses ikke bestridt af sagsøgte, der alene ses at bestride at være erstatningspligtig overfor sagsøger eller have en relevant vedligeholdelsespligt.
- 1.5. Det gøres gældende, at en andelshaver hæfter for forbedringer der er udført andelsboligen.

Når en andelshaver hæfter for forbedringen, da er sagsøgte i nærværende sag også ansvarlig for de skader som der hidrører for disse forbedringer.

I henhold til vedtægtens § 10 kan sagsøger kræve, at sagsøgte udførte vedligeholdelsen af andelsboligen. Til trods for gentagne opfordringer, da har sagsøgte nægtet at udføre vedligeholdelsen, og der er derfor tale om en grov forsømmelse af vedligeholdelsesforpligtelsen.

Afløbet er ikke en fælles forsyningsledning, hvorfor det ikke er sagsøger der har pligten til at vedligeholde denne del.

Vedligeholdelsen er herefter udført af sagsøger, men for sagsøgtes regning, hvilket sagsøgte gentagne gange er gjort opmærksom på, hvilken fremgangsmåde også er i overensstemmelse med vedtægtens § 10.

Sagsøgte burde havde afholdt udgiften til udbedringen, og have rettet et krav mod sin sælger af andelsboligen for de mangler der blev konstateret, hvilket sagsøgte har nægtet.

Kravet for den manglende overholdelse af vedligeholdelsesforpligtelsen kan derfor gøres gældende af sagsøger overfor sagsøgte.

- 1.6. Endvidere er udførelsen af badeværelset (og det pågældende afløb) en Installation der er udført af tidligere andelshaver og i henhold til en

analogi af lejelovens § 29, stk. 10, da er den andelshaver der udføre installationen objektivt ansvarlig for manglerne, jf. bl.a. TBB2014.220

1.7. Det fremgår af købsaftalen (bilag 11), at "køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser overfor andelsboligforeningen fra overtagesdagen".

Med henvisning hertil, da er sagsøgte også indtrådt i ansvaret vedrørende de udførte installationer på samme måde som en afståelse indenfor lejeretten. På denne baggrund kan det objektive ansvar for installationen føres videre overfor sagsøgte.

Det er derfor sagsøgte der hæfter (på objektivt basis) for manglerne og udbedringen uanset at installationen er udført af tidligere andelshaver.

Som nævnt under punkt 1.4. da bør sagsøgte rette kravet mod sælger af andelsboligen."

H [REDACTED] har i sit påstandsdokument anført følgende:

" 3.1 Anbringender til støtte for frifindelse

Det gøres overordnet gældende, at H [REDACTED] ikke kan betragtes som skadevolder, endsige ansvarlig skadevolder, i relation til vandskaderne i underboens lejlighed og i etageadskillelsen.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at der ikke påhviler H [REDACTED] et objektivt ansvar for skader "forvoldt" af installationer i en andelsbolig, som givet vis ejes af ham, men er udført af professionel VVS-installatør på foranledning af en tidligere andelshaver.

Det gøres sideordnet hermed gældende, at vandskaden i underboens lejlighed, som blev konstateret ultimo 2018, og som nu er udbedret af sagsøger, ikke kan henføres til fejl eller forsømmelser begået af H [REDACTED], hvorfor H [REDACTED] ikke kan drages til ansvar herfor.

3.1.1 Ansvarsgrundlaget

Det bestrides, at der påhviler H [REDACTED] (som andelshaver) et objektivt ansvar for skader, som er forvoldt af installationer foretaget af en tidligere andelshaver.

Det klare udgangspunkt i dansk ret er, at en skadevolder kun bliver erstatningsansvarlig, hvis der er noget at bebrejde denne i relation til skaden. I denne sag kan sagsøgte end ikke betragtes som skadevolder.

Det er andelsboligforeningen, som skal godtgøre, at helt ekstraordinære forhold gør sig gældende, og at der af denne grund er grundlag for at fravige det klare udgangspunkt om, at erstatningsansvar forudsætter et culpagrundlag. Denne bevisbyrde er ikke løftet med henvisning til TBB 2014.220.

Det bestrides, at en andelshaver hæfter objektivt for installationer udført for dennes regning efter en analogi af lejelovens § 29, stk. 10. En sådan retsstilling ses ikke fulgt af landsretterne, jf. blandt andet Østre Landsrets dom af 14. september 2016 i sag nr. B-19016 (trykt i GD 2017/05).

Selv hvis retten måtte finde, at der gælder et sådant objektivt hæftelsesansvar efter en analogi af lejelovens § 29, stk. 10, bestrides det, at en ny andelshaver indtræder i den tidligere andelshavers eventuelle hæftelsesansvar. Det bestrides med andre ord, at en køber af en andelsbolig indtræder i sælgers eventuelle objektive ansvar for installationer udført af denne/for dennes regning.

Ræsonnementet bag de få afgørelser, som statuerer objektivt ansvar for en andelshaver for skader forvoldt af en professionel håndværker, er blandt andet, at den, som antager en håndværker, er nærmere til at sikre sig, at den valgte håndværker kan udføre arbejdet håndværksmæssigt forsvarligt/er ansvarsforsikret, end den underbo eller forening, som påføres en skade.

I denne sag er det ikke sagsøgte, men en tidligere andelshaver, som har antaget håndværkeren, og sagsøgte har derfor haft lige så ringe mulighed for at sikre sig forsvarlig håndværksmæssig udførelse som sagsøger. Det gøres på den baggrund gældende, at der ikke er grundlag for at lade H [redacted] bære et eventuelt objektivt ansvar for de skete skader.

Tværtimod er den egentlige skadevolder, [redacted] VVS [redacted], kendt for andelsboligforeningen, ligesom et eventuelt hæftelsesansvar på objektivt grundlag efter en analogi af lejelovens § 29, stk. 10, påhviler den tidligere andelshaver, [redacted] Y [redacted], som lod arbejdet udføre.

Det gøres således gældende, at der ikke påhviler H [redacted] et objektivt ansvar. Det gøres samtidig gældende, at H [redacted] ikke har handlet ansvarspådragende, idet han efter gennemførelse af sædvanligt VVS-tjek og i den tro, at VVS-installationerne var håndværksmæssigt forsvarligt udført, har overtaget en andelsbolig med en ny VVS-installation, foretaget af en autoriseret VVS-installatør.

Det bestrides, at købsaftalens bestemmelser om, at H [redacted] indtrådte i den tidligere andelshavers forpligtelser over for andelsboligforeningen, kan udstrækkes til at omfatte et ulovbestemt ansvar på objektivt grundlag for installationer, som er udført helt uden H [redacted] indflydelse.

3.1.2 Ad den subsidiære påstand

Andelsboligforeningen gør gældende, at pligten til at vedligeholde det af sagen omhandlede rør påhviler H [redacted]. Dette bestrides.

Af vedtægternes § 10, stk. 1, fremgår, at al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaver. En naturlig sproglig forståelse heraf indebærer, at andelshaver er pligtig at vedligeholde de bygningsdele og tilbehør til boligen, som er synlige inde fra boligen. Det af sagen omhandlede rør befandt sig under gulvet i etageadskillelsen, og der var ikke adgang til røret fra H [redacted] andelsbolig.

Såfremt retten måtte finde, at H [redacted] vedligeholdelsespligt omfatter skjulte og utilgængelige vandrør, kan H [redacted] alene tilpligtes at betale for udbedringen af selve afløbsrøret, svarende til kr. 4.002,19, jf. faktura nr. 17782 af 1. juli 2019 (bilag 10, side 2).

Genopretningen af en skade, der er sket som følge af en utæthed i et afløbsrør, rækker ud over den vedligeholdelsespligt, som eventuelt påhviler H [redacted] i relation til røret, jf. til illustration TBB 2006.105.

For skader som følge af en utilstrækkelig vedligeholdelse gælder et almindeligt culpaansvar, og det gøres gældende, at H [redacted] ikke har handlet ansvarspådragende i relation til vandskaden hos underboen, idet H [redacted] hverken på ansvarspådragende vis har forvoldt skaderne eller forsømt at forhindre dem.

Det kan hverken betragtes som ansvarspådragende eller som en tilside-sættelse af en almindelig vedligeholdelsespligt at undlade at brække badeværelsesgulvet på et 5-6 år gammelt badeværelse op.

Det er sagsøger, som skal bevise, at H [redacted] har tilsidesat sin vedligeholdelsespligt. Denne bevisbyrde er ikke løftet, og H [redacted] kan derfor ikke betragtes som ansvarlig skadevolder i relation til skaderne hos underboen.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Retten begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at vandskaden er forårsaget af en utæt rørsammenføring i afløbet fra sagsøgtes brusebad i etageadskillelsen mellem sagsøgtes og underboens lejlighed. Retten finder det efter sagens oplysninger bevist, at røret henhører til badeværelsesinstallationen, og at det ikke er en del af ejendommens fælles forsyningsledninger. På den baggrund er røret omfattet af sagsøgtes vedligeholdelsespligt efter vedtægternes § 10.

Der er imidlertid ikke grundlag for at konstatere, at skaden på røret skyldes H [redacted] manglende vedligeholdelse. Det må derimod lægges til grund, at skaden skyldes mangelfuld udførelse af installationen, som blev forestået af en autoriseret vvs-installatør.

Vedtægterne indeholder ikke en bestemmelse, som holder en andelshaver erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader, der udspringer af installationer i hans lejlighed. Retten finder ikke, at lejelovens § 29, stk. 10, kan danne grundlag for en analog fortolkning i denne sag, idet denne bestemmelse kun finder anvendelse på skader forårsaget af installationer, som den pågældende lejer har foretaget. Bestemmelsen giver således ikke udlejer grundlag for at holde lejeren erstatningsansvarlig for skader på installationer, som tidligere lejere af lejligheden har foretaget.

Det forhold, at badeværelset i forholdet mellem H [redacted] og lejlighedens sælger har været betalt som en forbedring efter andelsboliglovens § 5, kan ikke medføre en anden vurdering.

På den baggrund finder retten, at H [redacted] alene skal betale for udbedringen af selve røret, mens A [redacted] ikke har grundlag for at videreføre et krav på erstatning for udbedring af de skader, som rørføringen har forårsaget.

Reparationen af røret udgør 4.002,19 kr., og påstanden tages derfor til følge med dette beløb, mens H [redacted] i øvrigt frifindes.

Retten anser H [redacted] for at have vundet sagen. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 18.750 kr. H [redacted] er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

H [redacted] skal til A [redacted] betale 4.002,19 kr. med procesrente fra den 9. december 2019.

A [redacted] skal til H [redacted] betale sagsomkostninger med 18.750 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Dommen kan kun ankes, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 20.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 20.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 20.000 kr. I andre situationer kan omkostningsafgørelsen kun kæres, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er 4 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 4 uger.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er 2 uger fra dommens afsigelse. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden 2 uger.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen der. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen der.

Hvis du ønsker at søge tilladelse til anke eller kære hos Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere din ansøgning til Procesbevillingsnævnet. Du kan ikke indle-

vere ansøgningen på minretssag.dk. Du kan få mere vejledning om, hvordan du søger tilladelse hos Procesbevillingsnævnet på domstol.dk.

Du kan få mere vejledning blandt andet om retsafgift på domstol.dk.

Publiceret til portalen d. 29-03-2021 kl. 12:45

Modtagere: Advokat (L) Angantyr Laurberg Nielsen, Advokat (H) Jacob
Fenger, Sagsøger A [REDACTED], Sagsøgte
H [REDACTED]