



Udskrift af dombogen

Den 7. december 2001 blev i sag nr. BS 1-723/2000:

Sagsøger

Adresse 1

8700 Horsens

mod

Ejerforeningen Adresse 2

v/formand Person 1

Adresse 2 st.

8700 Horsens

afsagt

DOM:

Hjørneejendommen Adresse 3 og Adresse 2 har igennem et stykke tid været opdelt i ejerlejligheder. En af dem, nr. 5, er beliggende Adresse 3 kælderen.

Denne ejerlejlighed blev i februar 1998 købt af Sagsøgeren Fra skødet citeres:

"Køber er bekendt med, at der i 1988 har været afholdt syn og skøn vedrørende fugtproblemer i lejligheden. De tidligere sælgere af ejendommen, Person 4 og Person 3, har i forbindelse med Person 4's køb af lejligheden oplyst (tillige anført i skødet), at de foranstaltninger syns- og skønsmanden har foreslået, er gennemført (bl.a. omfangsdræn, isolering af ydervægge og lyskasser".

Sagsøger købte af en, der hed Person 4 som havde haft ejerlejligheden ret kort tid, nemlig fra maj 1997, altså ca. 9 måneder. fra skødet til hende citeres:

"Køber er bekendt med, at der i 1988 har været afholdt syn og skøn vedrørende fugtproblemer i lejligheden.

Sælgerne oplyser, at de foranstaltninger, syns- og skønsmanden har foreslået, er gennemført, herunder at ydervæggene er isoleret med rockwool. Malerarbejdet er ikke fornyet, og som følge heraf er der fugt under tapetet og løst tapet, ligesom den etablerede udluftning skønnes utilstrækkelig.

Som kompensation herfor modtager køberen kontant kr. 22.000 kr. + moms, altså 27.500 kr."

I efteråret 1999 fik sagsøger fugtproblemer i ejerlejligheden. Hun havde da boet der ca. 1 1/2 år.

Sagsøger hævder, at hun klagede over dette til sagsøgte, Ejerforeningen **Adresse 2** **Horsens**, ved henvendelse til formandens kone.

I januar 2000 lod sagsøger foretage en opgravning og nærmere undersøgelse. Formanden blev bekendt med dette, og med de sagskyndiges vurdering, at fugen kommer udefra. Han siger ikke til sagsøger, at det er ejerforeningens problem. Spørgsmålet om fugt i sagsøgers kælderlejlighed blev drøftet på ejerforeningens generalforsamling.

Inden da har sagsøger og den ny ejer af lejligheden **Person 5** den 5. marts 2000 skrevet til sagsøgte.

Brevet citeres i sin helhed:

"Forslag til generalforsamlingen ons. d. 15.3.2000.

Ang. Lejligheden **Adresse 3**

Da der er konstateret store fugtskader i muren ud til gårdsiden og **Vej**, har jeg kontaktet muremester **Person 6** og ingeniør **Person 7** **Adresse 4**

Begge har beset skaderne og konkluderet, at det er sket p.g.a. et tilstoppet drænrør.

Deres forslag til afhjælpning af fugtskaderne er.

- Nyt asfalt på ydermuren (det gamle er ikke meget bevendt mere).
- Få boret huller i soklen indvendig fra og trykisolere mod fugt.
- Smøre væggene med Vandeks.

Efter rådføring med egen advokat, Ole Møller Jespersen, Posthuscentret, er dette problem ikke den enkeltes, men påhviler hele ejendommen.

Med venlig hilsen.

Sagsøgeren og nye ejer **Person 5**.

Der kommer på generalforsamlingen ikke nogen endelig løsning på sagsøgers fugtproblem, udover at sagsøgte ikke vil afhjælpe. Nogle af ejerforeningens medlemmer foreslår, at sagsøger skal kontakte sin sælger **Person 4**, som havde fået penge, fordi der var fugt. Sådan var handlen, hvor **Person 4** købte, blevet opfattet, men det er ikke rigtigt.

Da sagsøger følte, at hun ikke kom nogen vegne med sagsøgte, der ikke ville erkende, at denne skulle stå for udbedringen, fik hun muremester **Person 6**, til at foretage en udbedring, så lejligheden var til at bo i. Han valgte en metode, hvor udbedringen foretoges indefra, en såkaldt boremørtelmetode.

Prisen var 18.827,50 kr.

Det er sagsøgers opfattelse, at de problemer med fugt, som opstod sidst på året 1999, og som sagsøgte ikke tog sig af, var problemer vedrørende ejendommen i sin helhed, altså ikke den enkelte ejers. Dette synspunkt indebærer, at det var sagsøgte, der skulle have foreslået udbedringen, og det har sagsøgte ikke erklæret at være villig til.

For at få lejligheden i acceptabel stand, har hun selv måttet tage affære og har måttet betale omkostningerne, som rettelig skulle bæres af sagsøgte.

Under denne sag har sagsøger påstået sagsøgte dømt til at betale 16.003,37 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 21. december 2000.

Beløbet fremkommer således:

Muremesterens regning	18.827,50 kr.
- 15%, hendes lejligheds fordelingstal	<u>2.824,13 -</u>
Herefter	<u>16.003,37 kr.</u>

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagsøgte har under domsforhandlingen erkendt, at fugtproblemet i lejligheden vedrører ejendommen i sin helhed, men det berettiger ikke sagsøger til at handle på egen hånd og så bare sende regningen videre.

Under domsforhandlingen er der afgivet forklaring af sagsøger, af formanden og af **Person 9**, Horsens.

Forklaringerne gengives ikke i dommen, jfr. retsplejelovens § 366 A.

RETTENS BEMÆRKNINGER:

Efter forklaringerne kan det lægges til grund, at sagsøgtes formand **Person 1** først på året 2000 er blevet nogenlunde klar over, hvad der var galt, nemlig at der var fugtproblemer i sagsøgers lejlighed, og at fugten kom udefra, altså at der var vandgennemtrængning fra jorden gennem kældermur ind i lejligheden.

Det vil sige, at han burde have tænkt, at dette var et forhold, som sagsøgte skulle tage hånd om. At han ikke har gjort sig helt rigtige tanker om, hvad der var udbedringer, som var de enkeltes ejers anliggende, og hvad der vedrørte fællesskabet, er sagen uvedkom-

mende. At han haft nogle urigtige forestillinger om, at sagsøger kunne hente pengene til udbedring hos hendes sælger, er ligeledes sagen uvedkommende.

På generalforsamlingen er sagsøgte fuldstændig klar over, hvad sagsøgers advokat mener om sagen, nemlig at udbedringen er sagsøgtes anliggende. Det står ganske klart og er ikke til at misforstå i forslaget til generalforsamling den 3. marts 2001. Hvad sker på generalforsamlingen? Kommer sagsøgte med en erkendelse af, at man vil træffe foranstaltninger til fugtbekæmpelse? Nej, man taler igen om, at hun sagsøger skal kontakte den tidligere ejer.

Kan man med rimelighed bebrejde sagsøger, at hun nu opgiver over for en så massiv uvilje til at gøre det, som sagsøgte skulle gøre?

Nej, det kan man ikke.

Sagsøger har været berettiget til at sørge for en løsning, og hun har rettet henvendelse til en seriøs håndværker, som har løst problemet på en forsvarlig måde. Man kan ikke forlange, at hun først skulle have anlagt sag med en anerkendelsespåstand mod sagsøgte.

Sagsøger er derfor berettiget til at kræve beløbet betalt af sagsøgte således som hun har påstået.

Vedrørende sagsomkostninger:

Sagsøgte skal betale sagsomkostninger efter takst, omfattende retsafgifter og moms, hvilket er 8.230 kr.

THI KENDES FOR RET:

Inden 14 dage skal sagsøgte, Ejerforeningen **Adresse 2** Horsens v/formanden **Person 1** til **Sagsøgeren** betale 16.003,37 kr. med procesrente fra 21. december 2000 samt i sagsomkostninger 8.230 kr.

Dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.

RETTEEN I HORSENS, den 5. december 2001.

Anonymiseret overassistent