

D O M

afsagt den 27. juni 2003 af Vestre Landsrets 13. afdeling  
(dommerne Hanne Kildal, Helle Bertung og Lone Drengsgaard  
(kst.))

i ankesag B-2973-01

Ejerforeningen **Adresse 2**

(advokat Jørn Aage Hansen ved advokat Lars Brandt, Horsens)

mod

**Appelindstævnte**

(advokat Christian Anker Hansen, Horsens).

Retten i Horsens har den 7. december 2001 afsagt dom i 1.  
instans (BS 1-723/2000).

For landsretten har appellanten, Ejerforeningen **Adresse 2**  
**■**, gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

Appellanten har subsidiært nedlagt påstand om frifindelse  
mod betaling af et mindre beløb end 16.003,37 kr.

**Appelindstævnte**, har påstået dommen stadfæstet.

**Person 1** har supplerende forklaret, at spørgsmålet om  
fugt i lejligheden blev drøftet på en generalforsamling i  
1999. Da besluttede man at foretage en rensning af dræn- og  
kloakrørene to gange om året i stedet for en gang årligt.  
Under generalforsamlingen i marts 2000 sagde han til ind-  
stævnte, at hun først skulle gå tilbage til sælgeren, der

havde fået ca. 33.000 kr. i afslag på grund af fugten. Det blev derfor ikke afvist, at forholdet havde med ejerforeningen at gøre. På den ekstraordinære generalforsamling i november 2000 kom indstævnte med regningen på godt 16.000 kr. Han var nok klar over, at indstævnte havde fået foretaget noget murerarbejde i lejligheden, idet han havde hørt, at der blev boret i væggene, ligesom han havde set murerens bil holde uden for, men han blev først i november måned klar over, at det var noget, indstævnte mente, appellanten skulle betale. Da der efter murerens udbedring stadig var fugtproblemer i lejligheden, bad han en kloakmester om at kigge systemet efter. Denne fandt ingen forklaring på problemerne, som fortsat ikke er løst. Appellanten har betalt godt 33.000 kr. for kloakmesterens arbejde. Der er 7 lejligheder i ejendommen.

**Appelindstævnte** har supplerende forklaret, at hun i september 1999 opdagede store fugtpletter på alle ydervæggene, bortset fra i stuen. Det var værst på væggene i soveværelset. Hun lider af astma, og måtte tage mere medicin end sædvanligt, da hun boede i lejligheden. Ingeniør **Person 7** foretog nogle fugtmålinger i lejligheden, der viste en meget høj fugtighed. Da de rev tapetet ned, kunne de se, at fugtskjolderne var langt større end uden på tapetet. Forud for **Person 6's** arbejde havde hun sagt til **Person 1**, at det var blevet værre med fugten, og nu ville hun rekvirere en murer. Hun sagde ikke noget om, at det var et arbejde, som appellanten skulle betale. Hun nævnte også senere for **Person 1** og hans kone, at der nok ville blive noget støj på grund af murerarbejdet. Efter udbedringen forsvandt fugten i soveværelse og køkken, men der var stadig problemer i det lille værelse. **Person 6** sagde, at det var fordi væggene i det lille værelse var så våde, at behandlingen ikke hjalp. Det

er rigtigt, at der også blev drøftet vandindtrængen på generalforsamlingen i marts 1999, men det skyldtes kloakforholdene i badeværelset. Det var i den forbindelse, at man besluttede at rense kloakken oftere.

**Person 5** har som vidne forklaret, at han er søn af indstævnte. Han købte lejligheden af sin mor den 1. maj 2000, og han bor der stadig. Han har hjulpet sin mor med at banke puds af væggene og smøre Vandex på i soveværelse, køkken og det lille værelse. Det hjalp i soveværelse og køkken, men ikke i det lille værelse.

Murermester **Person 6** har som vidne forklaret, at han besigtigede lejligheden, hvor der var tydelige fugtaftegninger på væggene i de to værelser. Da han borede ind i væggene, kom der et meget vådt eller smattet materiale ud. Det lignede omrørt ler, men var opløste mursten. Normalt skulle der komme borestøv ud ved en boreprøve. Det havde tidligere været forsøgt at stoppe fugten ved at sætte en plade ned foran ydervæggene. Den udbedring, som han foretog, medfører, at der etableres en kemisk membran i en vandret fuge langs gulvet, som stopper fugt nedefra. Membranen kan ikke stoppe fugt, der kommer gennem væggene over membranen. Det havde været mere optimalt, såfremt alle vægge var blevet behandlet udefra, men det ville være blevet meget dyrere. Efter at membranen var lagt, påførte indstævnte væggene Vandex, hvorefter vidnet pudsede væggene. Han ville nødtigt bo i en lejlighed med sådanne fugtproblemer. Fugtproblemerne berørte ikke bygningens bæreevne. Han mener, at fugten enten stammer fra defekte kloakledninger eller er grundfugt. Der ville ikke have været nogen risiko for ejendommens fysiske tilstand ved at vente med en udbedring. Det er mere et spørgsmål, om

man kan acceptere at bo i lejligheden. Han vil skønne, at en effektiv udbedring vil koste mellem 200.000 og 400.000 kr.

Appellanten har yderligere gjort gældende, at indstævnte har udvist retsfortabende passivitet, idet indstævnte først underrettede appellanten om arbejdets udførelse den 15. november 2000, selvom arbejdet var lavet i april 2000.

Appellanten har for landsretten ikke kunnet anerkende, at fugtproblemerne vedrører fællesejendommen.

**Landsrettens begrundelse og resultat:**

Det lægges efter det oplyste om omfanget og arten af fugtangrebet til grund, at en udbedring, uanset om denne blev udført indefra eller udefra, vedrører fællesejendommen, og at det var påkrævet at udbedre manglen, såfremt lejligheden fortsat skulle kunne anvendes som bolig.

Det er ikke godtgjort, at en øjeblikkelig udbedring var påkrævet for at afværge en umiddelbart truende skade, men arbejdet har afhjulpet fugten i to af rummene, og der er derfor sket en forbedring af fællesejendommen. Udgifterne til denne forbedring er appellanten forpligtet til at godtgøre indstævnte, idet appellanten ellers ville opnå en ugrundet berigelse.

Med denne begrundelse, og da indstævntes regreskrav ikke er bortfaldet ved passivitet, stadfæster landsretten dommen.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Byrettens dom stadfæstes.

Sagens omkostninger for landsretten skal appellanten, Ejerforeningen **Adresse 2**, betale til **Appelindstævnte**, med 7.500 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Hanne Kildal

Helle Bertung

Lone Drengsgaard  
(kst.)

Uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 27. juni 2003

**Anonymiseret**

Retssekretær