



## DOM

afsagt den 15. september 2015

BS 9-2323/2013

Pensam Ejendomme ApS  
c/o DEAS A/S  
(advokat Henrik Drewes Rasmussen)

mod

**Part A (Sagsøgte)**

(advokat Jesper Ravn ved **Advokatfuldmægtig 1**)

### Sagens baggrund og parternes påstande

Med virkning fra 1. september 2011 lejede sagsøgte, **Part A**, en lejlighed, **Adresse 1**, **By 1** af sagsøgeren, Pensam Ejendomme ApS. Den 9. september samme år – hvor **Part A** lige var flyttet ind – indtraf der en vandskade i lejligheden og de underliggende lejemaal på grund af udstrømmende vand fra køkkenvasken. Der er mellem parterne enighed om, at **Part A** ved en fejlbetjening af vandhanen ikke havde fået lukket for vandet, der flød over vasken og forårsagede vandskaden, alt imens **Part A** lå og sov i lejlighedens soveværelse. Vasken, der bestod af en hovedvask og en ”grovvask” begge forsynet med bundprop, var udstyret med et sædvanligt overløbshul i hovedvasken.

**Part A**, der senere er fraflyttet lejemalet, har nægtet at betale istandsættelsesudgifterne i anledning af vandskaden, der er opgjort til 86.877,20 kr.

Pensams påstand er, at **Part A** skal betale 84.260,87 kr. med procesrente fra 29. marts 2013, et rykkergebyr på 100 kr. og inkassogebyr på 100 kr.

**Part A's** påstand er frifindelse.

Pensams påstand fremkommer således:

Indbetalt depositum og forudbetalt leje	20.104,04
Istandsættelse ved fraflytning	- 17.487,71 kr.
Udgifterne vedrørende vandskaden	<u>- 86.877,20 kr.</u>
Pensam til gode	84.260,87 kr.

I udgifterne vedrørende vandskaden indgår en halv måneds huslejereduktion og el-reduktion.

Der blev ved hovedforhandlingens afslutning fremsat en tilkendegivelse af, hvilket udfald en dom i sagen ville få. Tilkendegivelsen og dens begrundelse er optaget i retsbogen fra hovedforhandlingen, og denne dom er i overensstemmelse med tilkendegivelsen.

Det er oplyst, at **Part A** efter hovedforhandlingen er afgået ved døden.

Der har tidligere været afsagt en udeblivelsesdom. Sagen blev genoptaget uden krav om sikkerhedsstillelse.

### Oplysningerne i sagen

**Part A** anmeldte skaden til sit ansvarsforsikringsselskab, Alka, og beskrev skaden således:

Jeg er 85 år, var få dage tidligere flyttet ind i lejligheden efter en turbulent periode ... mellem at jeg solgte mit hus ... og overtog lejligheden ... Jeg hører meget dårligt og ser ikke godt. .. Ved sengetid cirka 22.30 tog jeg et glas vand, og ved en fejl (ukendskab til vandhanetypen, forvirring, dårligt syn – der var endnu ikke loftsllys i køkkenet) åbnede jeg helt for hanen i stedet for at lukke. Da afløbet var delvist stoppet hobede vandet sig op i vasken og løb over. Afløbet er siden ordnet og nu løber alt vand fint væk, selv om der er åbnet helt for begge haner. Jeg gik i seng uden at opdage noget, og blev vækket ved 1-1.30 tiden om natten ved kraftig banken på døren fra nabo og underbo – de havde banket længe, men jeg hører som sagt dårligt.

Jeg beklager selvfølgelig det skete, men mener ikke under omstændighederne at jeg har handlet uforsvarligt ...

**Part A** havde tegnet ansvarsforsikring i Forsikringsselskabet Alka, og selskabets taksator foretog en besigtigelse af lejligheden den 19. april 2012. På

det tidspunkt var skaderne udbedret. Det konstateredes, at vask og afløb var fuldt funktionsdygtig, men at dette ikke kunne være tilfældet, da uheldet indtraf. Taksator vurderede derfor, at afløbsinstallationen på skadestidspunktet måtte have været stoppet med den følge, at vandet løb over. Taksator tog et billede af afløbsinstallationen, der viste, at plastikrøret fra vasken har været ført længere ned i vandlåsen end tilfældet var på besigtigelsestidspunktet.

Alka afviste i brev af 2. maj 2012 at dække den forsikringsdækkede del af skaden (skaderne på de underliggende lokaler), men tilbød et forlig.

### *Forklaringer*

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af vicevært **Vidne 1**, ”underboen” **Vidne 2** og overtaksator **Vidne 3**.

**Part A** har ikke personligt givet møde ved hovedforhandlingen, men har besvaret nogle skriftlige spørgsmål.

Det fremgår af besvarelsen, at **Part A** nogle timer forinden var flyttet ind i lejligheden, der var nyistandsat. Han kendte ikke amatortypen og vippede armaturet bagud i stedet for fremad. Der var ingen bundprop i køkkenvasken, som var tom for service og alt andet. Bund- og overløbet var åbne og med frit afløb. Viceværten rensede afløbet på et senere tidspunkt og herefter kunne vasken bortlede alt vand, selv om der var åbnet helt op for vandet.

**Vidne 1** har blandt andet forklaret, at han i 18 år har været vicevært i ejendommen og er det stadig. **Part A's** lejlighed var nyistandsat, da han overtog den. Inden overtagelsen tjekkede han lejligheden. En del af rutinerne er at lukke op for vandet og konstatere, at vandet løber ud som det skal. Han blev først orienteret om vandskaden den følgende mandag, hvor han konstaterede, at vasken var fuld af service. Der var ret omfattende skader i 2 underliggende lejligheder og i et festlokale. Han har prøvet at placere vandhanen over ”grovvasken” og har konstateret, at vandet så løber ovenud. Det er sjældent, at der er problemer med vandlåsen. Ejendommen er 25 år gammel. Det ser ud som om, at afløbsinstallationen har været skilt ad og vandlåsen sat omvendt på.

**Vidne 2** har blandt andet forklaret, han var underbo til **Part A**. Han konstaterede, at det en aften i september 2011 begyndte at dryppe

med vand ned i hans lejlighed. Hos naboen var der masser af vand på gulvet. Han henvendte sig sammen med naboen hos **Part A**, men det tog ½ time at få banket ham op. Vandet fossede ud af vasken i køkkenet. **Part A** forklarede, at han skulle vaske op, havde åbnet for vandet og derefter var gået i seng. Vidnet mener ikke, at der stod nogen ting i vasken.

Overtaksator **Vidne 3** har blandt andet forklaret, at han har været overtaksator i omkring 7 ½ år. Han takserer blandt andet for Alka. Han blev rekvireret til at se på vandløbsinstallationen. Sammen med viceværten besigtigede han lejligheden, som på det tidspunkt stod tom. Han lavede en test, der viste, at overløbet fungerede som det skulle. Vasken er konstrueret således, at vand fra grøntsagsvasken, som ikke er forsynet med overløb, ledes over i hovedvasken, hvorfra vandet afledes ved overløbshullet, hvis bundproppen er lukket. Han lavede sin test både med lukket og åben bundprop. Alt virkede som det skulle. Ved testen var afløbet rensset. Man kan se på det billede, der foreligger i sagen, at vandlåsen har været placeret højere, hvilket indebærer, at en større del af afløbsrøret fra vasken har været placeret længere nede i vandlåsen. Årsagen til vandskaden kan kun være en tilstopning. Det er usandsynligt, at overløbet skulle have været tilstoppet. Han har aldrig oplevet vandskader som følge af tilstopninger. Da han besigtigede køkkenvasken var den monteret i en ny bordplade. Han kan ikke udelukke, at den gamle bordplade kan have haft bagfald, således at vand fra grøntsagsvasken i stedet for at løbe ud i hovedvasken er løbet over fra grøntsagsvasken.

### Parternes synspunkter

Pensam har til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende, at årsagen til vandskaden var, at **Part A** glemte at lukke var vandet i forbindelse med, at han havde skænket sig et glas vand lige før sengetid. Skaden ikke ville være sket, hvis ikke **Part A** ikke havde glemt at lukke vandhanen. Der foreligger derfor årsagsforbindelse. Kravene til årsagsforbindelse lempes, når der foreligger grov eller klar culpa hos skadevolderen, jf. UfR 2002.1469H. Risikoen for at forårsage vandskade på sagsøgers ejendom forøges væsentligt, når vandhanen i køkkenet åbnes og forbliver åben, mens straineren (kurvesien) og bundproppen i grovvasken er lukket. Der foreligger klart adækvans. **Part A** har som lejer pligt til ikke at beskadige det lejede, jf. lejeloven § 25, stk. 1.

**Part A** har blandt andet gjort gældende, at Pensam har bevisbyr-

den for, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende i forbindelse med, at han den 9. september 2011 glemte at lukke for vandhanen, hvorved der efterfølgende skete vandskade i ejendommen. Denne bevisbyrde er ikke løftet. Testen, udført den 19. april 2012, viste, at skadesårsagen må findes i et tilstoppet afløb. **Part A**, der lige havde overtaget lejligheden, kunne ikke have forårsaget en tilstopning. Der var ved besigtigelsen den 19. april 2012 klare tegn på, at afløbet ikke havde været adskilt ofte for rensning. Det kan ikke bebrejdes **Part A**, at overløbet ikke kan tage samme mængde vand som bundløbet, og **Part A** måtte kunne forvente, at overløbet var i stand til at forhindre vandet i at løbe over når bundproppen er tillukket. Vandskaden var derfor ikke en påregnelig følge af, at **Part A** ikke lukkede for vandhanen.

### Rettens begrundelse og afgørelse

**Part A** overtog lejemålet den 1. september 2011 og flyttede efter sin skriftlige forklaring ind i lejligheden den 9. september 2011, hvor vandskaden indtraf. Det kan lægges til grund, at hverken lejligheden eller dens installationer ved indflytningen havde umiddelbare fejl eller mangler. Det kan også lægges til grund, at vandskaden på lejligheden og de underliggende lejligheder og festlokale skyldes, at afløbsinstallationen ved køkkenvasken ikke har været i stand til at aflede den vandmængde, som blev tilført fra den åbne vandhane over vasken. Den efterfølgende test har vist, at afløbsinstallationen - når den virker - er i stand til at bortlede vand fra vandhanen, når vandet føres direkte ned i hovedvasken, men testen viser ikke, om det samme er tilfældet, når vandet føres ned i "grovvasken". Det er endvidere uklart, om afløbsinstallationen blev repareret eller rensset efter vandskaden.

Der er intet grundlag for at antage, at overløbet af vandet har sammenhæng med sagsøgtes benyttelse af vasken. Selv om det måtte kunne bebrejdes sagsøgte, at han ikke sikrede sig, at han lukkede for vandet efter benyttelsen, men tværtimod åbnede for vandet, har det ikke været påregneligt for ham, at denne undladelse kunne medføre, at køkkenvasken løb over med ikke ubetydelige mængder vand.

Uanset at den direkte skadesårsag ikke har kunne afklares, er der således ikke grundlag for at anse sagsøgte for ansvarlig for skaden. Der er ved denne vurdering set bort fra sagsøgtes bemærkning i skadeanmeldelsen om, at køkkenvasken var "delvist stoppet", hvilken bemærkning ikke er gentaget i den skriftlige forklaring. **Part A's** frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Efter sagens udfald skal Pensam betale sagsomkostninger til **Part A** til dækning af dennes udgifter til advokat. Efter sagens værdi og forløb fastsættes omkostningsbeløbet til 18.000 kr. Der er herved taget hensyn til, at **Part A** ikke er momsregistreret.

**Thi kendes for ret**

Sagsøgte, **Part A**, nu hans dødsbo, frifindes.

Inden 14 dage skal sagsøgeren, Pensam Ejendomme ApS, i sagsomkostninger til **Part A**, nu hans dødsbo, betale 18.000 kr.

**Dommer**