



RETEN PÅ FREDERIKSBERG DOM

afsagt den 21. oktober 2021

Sag BS-224/2021-FRB

Sagsøger 1

(advokat Philip Lönborg)

og

Sagsøger 2

(advokat Philip Lönborg)

mod

Sagsøgte

(advokat Bo Vestergaard)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 5. januar 2021. Sagen drejer sig om tilladelse til følgearbejder i sagsøgtes lejlighed som følge af lovliggørelse af en rørføring i sagsøgernes lejlighed.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2, har frem-sat følgende påstand:

Sagsøgte dømmes til at anerkende, at sagsøgerne kan foretage kobling af nye rør på koldt- og varmtvandsstrengene i sagsøgtes lejlighed umiddelbart under loftet i sagsøgtes badeværelse.

Sagsøgte, har endelig fremsat påstand om frifindelse for så vidt angår den del af sagsøgernes påstand, der vedrører varmtvandsstrengen, idet der er taget bekræftende til genmæle for så vidt angår koldt vandsstrengen.

Retten har truffet bestemmelse om, at sagen ikke skal behandles efter reglerne om småsager.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at sagsøgerne bor i en lejlighed beliggende Adresse 1 2000 Frederiksberg, og sagsøgte bor i lejligheden nedenunder.

Sagsøgerne indgik på et tidspunkt en aftale med Badmodul A/S, der skulle forestå renovering af sagsøgernes badeværelse. Badmodel A/S påbegyndte, men færdiggjorde imidlertid ikke renoveringsarbejdet, idet Badmodel A/S gik konkurs.

Der blev efterfølgende foretaget tilsyn vedrørende det udførte arbejde hos sagsøgerne. Af et tilsynsnotat den 9. december 2020 udarbejdet af Person 1, ejendomsteknisk rådgiver, fremgår bl.a.:

”Beskrivelse/Registreret:

Der er udført tilsyn med henblik på en løsning vedrørende rørføringen gennem etageadskillelse og lovliggørelsen af denne.

Der er udført nye rørinstallationer og samlinger i rustfritstål rør i etageadskillelsen og disse rørinstallationer er ikke udført med rørbøsning uden på stålrøret. De er ligeledes udført med samlinger i gulvkonstruktionen og i en kote således at rørbøsninger ikke kan monteres og udføres korrekt og efter anvisningerne.

Yderligere konstruktioner og tilslutninger i nuværende stadiet ses udført i henhold til forskrifterne.

AFTALT/TILTAG:

Der skal udføres nye rørinstallationer fra under etageadskillelsen med korrekt udført samlinger og i samme rørføringer som eksisterende og føres gennem etageadskillelsen. Der skal udføres rørbøsninger i henhold til anvisningerne.

Der henstilles at husets egen tilknyttet VVS-firma skal udføre opgaven.”

Den 28. december 2020 skrev sagsøgernes advokat en mail til blikkenslager Person 2, hvoraf fremgår bl.a.:

”... Vi snakker med underboen om rørføring. Hun har godkendt, at koldtvandsstrengen føres op til mine klienter – det betyder at rørsamlingen hos hende kommer 10 cm længere ned.

Men hun vil ikke acceptere den samme løsning på varmtvandsstrengen. Her vil hun have en udskiftning af hele strengen

Jeg antager, at det betyder, at man starter fra kælderen og fører et rør op gennem alle tre lejligheder til højre, at man fra hver af disse skal lave en gren ind til lejlighederne til venstre, og at man i hver af disse lejligheder skal koble det nye rør på eksisterende installationer.

Er det muligt for dig at give et tilbud på etablering af en ny varmtvandsstreng incl. nødvendigt murer- og malerarbejde ?

Jeg vedhæfter foto af rørføringen i Adresse 2.

...”

Person 2 besvarede mailen samme dag og skrev følgende:

”Hej philip Det er desværre ikke nok med det ene foto, det omfatter en del mere end blot det. Nablejlighederne bliver en del involveret idet rørene er udført i såkaldt press rør. Dvs de kan ikke adskilles og der kræves en vis arbejds gang/plads mv for udførsel og umiddelbart hvor teestykket går igennem væggen (det på billedet) kræves der hos nabo-en en del arbejde også da der også er fordelingsteer op og ned hos dem... For at kunne udarbejde et tilbud skal jeg have adgang til alle lejligheder. Hvor hver især skal være indforstået der kommer extra samlinger hos dem spørgsmål hertil er du velkommen til at ringe for en nærmere forklaring
...”

Sagsøgernes advokat skrev herpå følgende samme dag:

”Kan du give en indikation ?

Mit gæt er at vi snakker om 25.000 +/-”

Person 2 skrev herefter følgende:

”I tilfældet af der er øvrige der heller ikke vil have flere samlinger skal der pludselig skiftes interne rør i de pågældende lejligheder. Går vi ud fra man blot kan nøjes med fordelings teer , bøjninger og mufte fittings vil jeg mene et sted mellem 20 og 25000 kr hvor der skal tillægges moms. Men som nævnt for mere præcis pris nødv adgang til lejlighederne , derudover skal påregnes evt malerrep ved mur/rørgennemføringer”

Der er endvidere fremlagt fotos af de omhandlede rørføringer.

Forklaringer

Der er afgivet forklaringer af Sagsøger 2 og Sagsøgte.

Sagsøger 2 har forklaret bl.a., at det ved moderniseringen af badeværelset i hans og Sagsøger 1's lejlighed oprindeligt var forudsat, at der ikke skulle foretages arbejde i Sagsøgtes lejlighed. Han var ikke selv involveret i forhold til den tekniske udførelse af renoveringsarbejdet. Han og Sagsøger 1 hævdede senere entreprisaf-talen, idet projektet var væsentligt forsin- ket, og idet en byggesagkyndig havde oplyst dem, at entreprenørens arbejde var udført forkert. Der blev foretaget et syn og skøn vistnok i efteråret 2020, der bekræftede, at entreprenøren havde lavet stort set alt forkert. De håndværkere, som udførte arbejdet for entreprenøren, fremstod inkompetente, og de har mu- ligvis skåret rørene for tæt på gulvet. Han og Sagsøger 1 blev opmærksomme på, at arbejdet var udført forkert, da de nye håndværkere brækkede gulvet op. Entre- prenøren gik senere konkurs, og han og Sagsøger 1 og har siden fået dom for et krav på ca. 183.000 kr. mod konkursboet.

En lovliggørelse af den ulovlige samling i etageadskillelsen kan ske ved at for- længe røret og lave en samling under gulvet. Samlingen vil i så fald være under loftet i Sagsøgtes lejlighed. Alternativt skal man ind i de øvrige lejligheder eller skifte hele røret. Der er ikke andre muligheder. De har talt med både en arkitekt og et VVS-firma, som har oplyst dem mulighederne for lovliggørel- se. Hverken han eller ejendommens blikkenslager har været inde i de øvrige lejligheder for nærmere at undersøge muligheder for lovliggørelse. Det er mu- ligt at føre et nyt rør igennem lejlighederne fra kælder til kvist, men de har ikke indhentet tilbud herpå eller på andre mulige løsninger. Han og Sagsøger 1 bor i lej- ligheden øverst i ejendommen. Han har talt med dem, der bor i stuelejligheden, som har et ”T- stykke” , hvor der ville skulle laves en samling på hver side.

Han og Sagsøger 1 rettede henvendelse til Sagsøgte, efter der var foretaget syn og skøn, og forklarede hende, at den samling, der var udført i etageadskil- lelsen, skulle lovliggøres.

Sagsøgte har forklaret bl.a., at Sagsøger 1 og Sagsøger 2 oprindeligt rettede henvendelse til hende og sagde, at de skulle lave badeværelse, og at håndværkerne også skulle ned i hendes lejlighed og udføre noget rørarbejde. Hun sagde til dem, at de måtte udføre det ønskede arbejde i deres egen lejlighed. Efterfølgende fik hun en mail fra Sagsøger 2 om, at han og Sagsøger 1 ikke måtte udføre samling på rørene i etageadskillelsen, og at der derfor skulle laves en samling på røret hos hende. Det ønskede hun ikke at medvirke til, og Sagsøger 2 og Sagsøger 1 blev utilfredse, men oplyste senere, at de havde fundet en anden løsning. Der gik lang tid og i november 2020 spurgte Sagsøger 2 og Sagsøger 1 hende om, hvorvidt Sagsøger 2 og Sagsøger 1 måtte komme ind i hendes lejlighed, hvilket hun accepterede. Sagsøger 2 og Sagsøger 1 fortalte hende i den forbindelse, at baggrunden for, at de ønskede adgang til hendes lejlighed var noget med en faldstamme og nogle nedsænkede lofter og rørføringer, der skulle skjules. Hun sagde, at hun ikke ville give lov hertil, og hun involverede også bestyrelsen, idet Sagsøger 2 og Sagsøger 1 havde oplyst hende, at der ellers ville kunne ske en ”katastrofe” .

I december 2020 hørte hun om forslaget om at lave en yderligere samling på rørene hos hende, hvilket hun ikke var interesseret i, både fordi det vil medføre en forøget risiko for lækage, og fordi det visuelt ikke var særlig pænt. Der er ikke blevet undersøgt andre muligheder for lovliggørelse ved adgang til andre lejligheder end hendes. Der kan godt ske lovliggørelse af forholdet uden etablering af ekstra samlinger, men det forudsætter, at man også skal ind i lejligheden i stueetagen og hendes nabo. Hun bor selv på 1. sal. Varmtvands-røret fra naboen bliver vist videreført til overboen. Der er således tre andre lejligheder, man skal have adgang til, hvis rørføringen skal lovliggøres uden at foretage ændringer i lejlighederne.

Parternes synspunkter

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 har i påstandsdokumentet til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende:

”at sagsøgte i medfør af Ejerlejlighedslovens § 8 stk. 2 er forpligtet til at give sagsøgerne adgang til at udføre arbejdet i sagsøgtes lejlighed, 1) fordi det vil påføre sagsøgte særdeles begrænsede ulemper, 2) fordi den alternative løsning er mange gange dyrere og 3) fordi den vil involvere arbejde i 4 lejligheder – herunder også i sagsøgtes.”

Sagsøgte har i påstandsdokumentet anført følgende til støtte for frifindelsespåstanden:

”Det gøres gældende, at sagsøgte ikke i henhold til ejerlejlighedslovens § 8, stk. 2, har pligt til at give sagsøgerne adgang for at etablere en ekstra samling på varmtvandsstigestrengen i sin ejerlejlighed med henblik på lovliggørelse af den ulovlige rørføring i sagsøgernes lejlighed.

En ejers ret til at kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, er i henhold til ejerlejlighedslovens § 8, stk. 2, sidste pkt., betinget af, at sådanne arbejder ikke må medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for faglig korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Kravene om, at en forandring skal være nødvendig for faglig korrekt udførelse, og at forandringen ikke må være til væsentlig ulempe for den ejer, som skal tåle forandringen, er kumulative betingelser, således at begge betingelserne skal være opfyldt, for at en forandring skal tåles.

Uanset om den forøgede risiko for utætheder i samlinger ved udførelse af en ekstra samling på varmtvandsstigestrengen ikke kan anses for en uvæsentlig ulempe for sagsøgte, så er denne forandring i sagsøgtens lejlighed ikke en nødvendighed for en faglig korrekt udførelse af lovliggørelsen af de ulovlige rør i sagsøgernes ejerlejlighed.

Ejerlejlighedslovens § 8, stk. 2, sidste pkt., indeholder ikke en supplerende betingelse om, at en ejer kan kræve en forandring udført, hvis omkostningerne ved fagligt korrekt udførelse af arbejderne uden forandring af en andens lejlighed vil medføre væsentligt forøgede omkostninger i forhold til de omkostninger, der er forbundet med korrekt udførelse af arbejderne med forandring i en andens ejerlejlighed.

Hensynet til en ejers meromkostninger ved at udføre arbejder i sin ejerlejlighed, som vil kunne udføres uden forandring af en anden ejers lejlighed, kan efter ovennævnte bestemmelse i ejerlejlighedsloven ikke tilsidesætte hensynet til ukrænkeligheden af andre ejeres bolig, så man får krav på at udføre forandringer i andres lejligheder, fordi det er billigere end at udføre arbejdet uden forandring.

Endelig gøres det gældende, at det ved sagsøgernes undladelse af at oplyse, hvorfor der - efter at sagsøgerne oplyste, at det ikke var nødvendigt med adgang til og forandring af sagsøgtens lejlighed – alligevel er opstået en situation, hvor det nu angives at være nødvendigt at foretage forandring i sagsøgers lejlighed for faglig korrekt udførelse af sagsø-

gernes badeværelse, må lægges til grund at de ulovlige rørsamlinger i sagsøgers lejlighed er udført efter aftalte med sagsøgerne – og således allerede af denne grund ikke kan give adgang til et krav om forandring i sagsøgtes lejlighed.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Efter ejerlejlighedslovens § 8, stk. 2, 1. og 2. pkt., kan en ejer med et skriftligt varsel på 6 uger kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Efter bestemmelsens 3. pkt. må sådanne arbejder ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Det er ubestridt, at det ikke er nødvendigt for en fagligt korrekt udførelse af arbejdet, at der foretages forandringer i form af etablering af ekstra samlinger på varmtvandsstrengen i Sagsøgtes lejlighed, idet en fagligt korrekt udførelse efter det oplyste ligeledes kan ske uden forandringer ved udskiftning af de interne rør.

Herefter, og idet oplysningerne om, at en faglig korrekt udførelse af arbejdet uden forandringer i Sagsøgtes lejlighed vil være dyrere end den af Sagsøger 1 og Sagsøger 2's påtænkte løsning med forandringer ikke – således som sagen er oplyst – kan føre til en ændret vurdering, tages Sagsøgtes frifindelsespåstand til følge for så vidt angår varmtvandsstrengen, idet hun har taget bekræftende til genmæle for så vidt angår koldtvandsstrengen.

Da Sagsøgte efter det oplyste forud for sagens anlæg og under sagen har oplyst, at hun ikke vil modsætte sig arbejdet på koldtvandsstrengen, skal Sagsøger 1 og Sagsøger 2 til Sagsøgte betale sagsomkostninger, der efter sagens værdi, forløb og udfald er fastsat til dækning af advokatudgift med 15.000 kr. inklusive moms. Sagsøgte er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, skal anerkende, at Sagsøger 1 og Sagsøger 2, kan foretage kobling af nye rør på

koldtandsstrenge i sagsøgtes lejlighed umiddelbart under loftet i Sagsøgtes badeværelse.

I øvrigt frifindes Sagsøgte.

Sagsøger 1 og Sagsøger 2 skal til Sagsøgte betale sagsomkostninger med 15.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 21-10-2021 kl. 12:46

Modtagere: Sagsøger 2, Sagsøgte, Sagsøger 1, Advokat (H) Philip Lönborg, Advokat (H) Bo Vestergaard