

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99878:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har privatansvarsforsikring. I klageskrift af 22/5 2023 vedlagt klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"Denne klage handler om, hvorvidt Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt § 16, i hvilken forening Klager er boende, er omfattet af Klagers ansvarsforsikring hos Codan Forsikring A/S.

Påstand

Codan Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af den vedligeholdelsespligt, som er fastsat ved § 16 i Ejerforeningen ... vedtægt, er dækket under Klagers ansvarsforsikring hos Codan Forsikring A/S (herefter "Codan") og ikke undtaget i medfør af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes (Betingelser Codan Indbo - Ansvar) pkt. 4.3.

Sagsfremstilling

Den 10. april 2022 opstod der en vandskade i forbindelse med udskiftningen af taparmaturet i køkkenet i Klagers lejlighed. Lejligheden er en del af Ejerforeningen

Udskiftningen af taparmaturet blev foretaget af Klagers svigerfar. Klagers svigerfar lukkede for begge afspærringsventiler (koldt og varmt vand) på vandforsyningsledningerne inden taparmaturet blev frakoblet vandforsyningsledningerne under køkkenvasken. Det kunne efter ca. 2 minutter konstateres, at det dryppede tiltagende fra den kolde vandforsyningsledning, hvorefter Klagers svigerfar med hænderne straks efterspændte afspærringsventilen yderligere. Efterspændingen havde imidlertid ikke den ønskede effekt, og kort tid efter strømmede der mere og mere vand ud. Til sidst fossede vandet kraftigt ud fra vandforsyningsledningen ned på gulvet under køkkenvasken og videre ned til den underliggende lejlighed.

De tilstedeværende i lejligheden på skadestidspunktet forsøgte at begrænse skaden ved skiftevis at hente spande, som kunne opsamle vandet. I mellemtiden blev en akut VVS-installatør tilkaldt, som ankom meget kort tid efter og fik monteret en prop i den defekte vandforsyningsledning, så vandudstrømningen stoppede.

Formanden for Ejerforeningen ... bestyrelse blev også tilkaldt og foretog herefter den nærmere koordinering og aftale omkring afregning af omkostningerne til VVS-installatøren, hvorefter der blev eftersendt en faktura til Ejerforeningen På foranledning af Ejerforeningen ... bestyrelsesformand blev der samtidig opsat affugtere i Klagers lejlighed og den underliggende lejlighed med henblik på at affugte etageadskillelsen.

De af Ejerforeningen ... afholdte omkostninger i forbindelse med vandskaden opstået i Klagers lejlighed beløber sig til kr. 11.444,30. Skadesomkostningerne er anmeldt til ejerforeningens forsikringsselskab, som har godkendt skaden under kategorien "Anden bygnings-skade" med en selvrisiko på kr. 25.928.

Foreningen er således underforsikret og har herefter ved påkravsskrivelse af 18. januar 2023 (**Bilag 1**) rettet et krav mod Klager opgjort til kr. 11.444,30 kr. Det fremgår af påkravsskrivelsen af 18. januar 2023, at kravet støttes på Klagers tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten i medfør af Ejerforeningen ... vedtægt § 16 (**Bilag 2**), som har følgende ordlyd:

"Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, såfremt han ikke inden en frist af to måneder efterkommer et ham givet pålæg. De indvendige vedligeholdelse omfatter, udover maling, hvidtning og tapetsering, tillige fornyelse af gulve, døre samt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger og el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer.

Foreningen drager omsorg for reparation og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder."

Klager har den 20. januar 2023 anmeldt kravet under Klagers daværende ansvarsforsikring hos Codan (indboforsikring med policenummer ...), som var Klagers forsikringsselskab på skadestidspunktet.

Dækningsvilkårene for Klagers ansvarsforsikring fremgår af Codans forsikringsbetingelser "Betingelser Codan Indbo" (**Bilag 3**) (herefter "Codans forsikringsbetingelser"), side 7-8. Om dækningsområdet for forsikringen fremgår det bl.a. af side 7, afsnit 1 "Hvornår er du erstatningsansvarlig":

"Forsikringen dækker, hvis du som privat person pådrager dig et juridisk erstatningsansvar for skader på personer eller ting forvoldt i forsikringstiden.

[...]

Ansvarsforsikringens formål er:

- at betale for dig, hvis du har pådraget dig et juridisk erstatningsansvar
- at bidrage til at friholde dig for erstatningsansvar, hvis nogen uberettiget kræver erstatning fra dig."

Det fremgår videre af side 7, afsnit 2: "Vi dækker":

"Forsikringen dækker skader, du bliver ansvarlig for som:

- privatperson

[...]"

På side 7-8, afsnit 4 "Vi dækker ikke", fremgår det af underafsnit 4.3:

"4.3 Aftaler samt tab af formue

Ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting."

Codan har ved e-mail af 3. februar 2023 (**Bilag 4**) afvist at dække skaden bl.a. under henvisning til, at ansvarsforsikringen ikke dækker det ansvar, man kan blive pådraget i henhold til en ejerforenings vedtægter.

Det fremgår bl.a. af afvisningsskrivelsen af 3. februar 2023:

"Det ansvar, du måske kan blive pådraget i forhold til de vedtægter ejerforeningen har, er ikke dækket af din ansvarsforsikring. Ansvarsforsikringen dækker ikke det ansvar, man kan blive pådraget ved ikke at have opfyldt de forpligtelser, som indgår i kontraktlignende forhold."

Klager har den 14. marts 2023 klaget over Codans afvisning til Codans klageansvarlige

Codans klageansvarlige ... har ved skrivelse af 20. marts 2023 (**Bilag 5**) fastholdt, at Klagers ansvarsforsikring ikke dækker det ansvar, som Klager måtte blive pådraget som følge af Ejerforeningen ... vedtægter. Det fremgår af e-mail af 20. marts 2023 (Bilag 5), side 1:

" [...]

I jeres tilfælde foreligger der gældende vedtægter for ejerforeningen, som I er omfattet af på aftaleretligt grundlag.

Af § 16 i ejerforeningens vedtægter fremgår (ifølge ejerforeningens skrivelse):

"Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren, (...)

Den indvendige vedligeholdelse omfatter, (...)

tillige fornyelse af gulve, døre samt lejlighedens ud-styr, herunder el-ledninger og el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer".

Ejerforeningens vedtægter går forud for "normalvedtægterne" og I er som ejere af jeres ejerlejlighed forpligtet til at overholde de for ejerforeningen gældende vedtægter.

Det fastholdes derfor, at et evt. ansvar, som du måtte blive pådraget som følge af ejerforeningens vedtægter, ikke er dækket under din ansvarsforsikring.

[...]

"

Anbringender

Det gøres gældende, at Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af den vedligeholdelsespligt, som er fastsat ved § 16 i Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), er dækket under Klagers ansvarsforsikring hos Codan, idet der herved kan blive tale om, at Klager som privat person har pådraget sig et juridisk erstatningsansvar for skader på ting forvoldt i forsikringstiden, jf. Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 7, afsnit 1 og 2.

Det fremgår ikke direkte af Codans afvisningsskrivelser, jf. e-mail af 3. februar 2023 (Bilag 4) og e-mail af 20. marts 2023 (Bilag 5), hvilken bestemmelse i Codans forsikringsbetingelser Codan henholder sig til, når Codan afviser, at Klagers ansvarsforsikring hos Codan dækker erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af den vedligeholdelsespligt, som er fastsat i Ejerforeningen ... vedtægt § 16. Det fremgår imidlertid af Codans afvisningsskrivelser (Bilag 4 og Bilag 5), at ansvarsforsikringen ifølge Codan ikke dækker det ansvar, man kan blive pådraget på aftaleretligt grundlag, herunder i henhold til en ejerforenings vedtægter.

Klager antager derfor, at det er med henvisning til Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 8, under afsnittet "Ansvar" pkt. 4.3 "Aftaler samt tab af formue", at Codan afviser at dække skaden, hvoraf det fremgår:

"Ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting." [er ikke dækket under ansvarsforsikringen] [Min understregning]

Det bestrides, at Codan er berettiget til at afvise forsikringsdækning under Klagers ansvarsforsikring med henvisning til Codans undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelsernes (bilag 3), side 8, pkt. 4.3, idet Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2) § 16 ikke kan betragtes som *"ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler"*.

Det gøres gældende, at allerede fordi Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), herunder dennes § 16, ikke regulerer erstatningsansvaret som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten, er der ikke tale om ansvar, for skader der udelukkende støttes på aftaler. Det fremgår alene af vedtægtens § 16, at forsømmelse af vedligeholdelsespligten kan medføre, at bestyrelsen kan lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, såfremt han ikke inden en frist af to måneder efterkommer et ham givet pålæg.

Formålet med foreningens vedtægtsbestemmelse vedrørende vedligeholdelsespligten er således ud fra et omkostningshensyn at fordele, om det er den enkelte ejerlejlighedsejer eller ejerforeningen, som skal bekoste udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af de nærmere bestemte ejendomsbestanddele.

Såfremt der er tale om et erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt, må dette erstatningsansvar altså nødvendigvis følge af reglerne om deliktsansvar (erstatningsansvar uden for kontraktforhold), og ikke reglerne om erstatning i kontraktforhold, hvorefter Klagers ansvarsforsikring hos Codan skal dække dette ansvar.

Vedrørende fortolkningen af lignende standardvilkår fremgår det af Jønsson, Henning og Kjærgaard, Lisbeth, *Dansk Forsikringsret* (10 udg.) (2019), side 821 f.:

"En privatansvarsforsikring dækker ikke ansvar i kontraktforhold."

En bestemmelse herom i vilkårene for traditionelle forsikringer lyder typisk således:

»Undtaget er ansvar for skade, der udelukkende støttes på aftale.«

[...]

Vilkårsbestemmelser som de nævnte skal fortolkes således, at det afgørende er, om forsikringstagerens erstatningsansvar udelukkende kan støttes på, at der er indgået en aftale – en kontrakt – mellem forsikringstageren og den skadelidte. Det er kun i dét tilfælde – altså kun i det tilfælde, hvor forsikringstagerens erstatningsansvar udelukkende kan støttes på reglerne om erstatningsansvar i kontraktforhold – forsikringen ikke dækker.

Hvis forsikringstagerens erstatningsansvar tillige kan støttes på reglerne om erstatningsansvar uden for kontraktforhold, dækker forsikringen."[Min understregning]

Det fremgår således af ovenstående, at undtagelsesbestemmelsen alene finder anvendelse i det enkelte tilfælde, hvor forsikringstagerens erstatningsansvar *udelukkende* kan støttes på regler om erstatningsansvar i kontraktforhold. Hvis forsikringstagerens erstatningsansvar *tillige* kan støttes på reglerne om erstatningsansvar uden for kontraktforhold finder undtagelsesbestemmelsen ikke anvendelse, og ansvarsforsikringen skal folgeligt dække skaden.

Der må herefter foretages en hypotetisk sammenligning, hvor det skal vurderes, om Klager eventuelt ville kunne pådrage sig et erstatningsansvar for den indtrufne skade i det tilfælde, hvor Ejerforeningen ... ikke havde reguleret vedligeholdelsespligten mellem lejlighedsejer og ejerforening i dennes vedtægt.

Det fremgår af Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), som var gældende på skadestidspunktet den 10. april 2022, at denne senest er tinglyst den 13. juli 2017. Foreningens vedtægtsbestemmelse om fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem ejer og forening følger den samme fordeling, som var gældende i henhold til daværende § 15 i Bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger om fordeling af vedligeholdelsespligten, i henhold til hvilken den enkelte ejer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og ejerforeningen har ansvaret for vedligeholdelsen og fornyelsen af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgrener til/i de enkelte ejerlejligheder. Det følger af § 1 i Bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger, at bekendtgørelsens normalvedtægt, herunder dennes § 15 om fordelingen af vedligeholdelsespligten, finder anvendelse, hvor mindre andet er vedtaget og tinglyst.

Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger blev pr. 1. januar 2021 erstattet af bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger er fastsat i henhold til lov nr. 908 af 18. juni 2020 ("ejerlejlighedsloven") § 5. Det fremgår bl.a. af de specielle bemærkninger i forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 5 (LFF nr. 93 af 15. januar 2020):

"Det er hensigten, at den nuværende normalvedtægt for ejerforeninger moderniseres og udbygges, herunder i form af kodificering af den gældende retstilstand, så behovet for regulering i en særvedtægt mindskes.

[...]

Det er ikke hensigten, at den nye normalvedtægt skal ændre eksisterende tinglyste særvedtægter. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser med virkning fra ikrafttrædelsen af denne, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud."

I henhold til bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger fastsættes ejerforeningens vedligeholdelsespligt i dennes Bilag 1 § 26, og ejerens vedligeholdelsespligt i Bilag 1 § 27.

Fordelingen af vedligeholdelsespligten modsvarer den eksisterende hovedopdeling i henhold til daværende § 15 i Bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger (og Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2) § 16), hvorefter foreningen har ansvaret for vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens fælles bestanddele, herunder fælles forsyningsledninger og fælles installationer, imens den enkelte ejer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af sin lejlighed.

Det fremgår bl.a. af bekendtgørelsens Bilag 1 § 26, stk. 1:

"§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.” ...

Videre fremgår det af bekendtgørelsens Bilag 1 § 27, stk. 1:

”§27

Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.” ...

Det fremgår videre af bekendtgørelsen Bilag 1 § 28, at skyldes en skade tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten, vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for den opståede skade:

”§ 28

Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.”

Det fremgår direkte af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, at normalvedtægts bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved særvedtægt. Bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger, herunder dennes § 26, § 27 og § 28, finder således anvendelse, såfremt ejerforeningen ikke selv har vedtaget og tinglyst en vedtægt.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at selv i det tilfælde, hvor der ikke forelå en vedtægtsbestemt vedligeholdelsespligt mellem Klager som lejlighedsejer og Ejerforeningen ..., vil en samme vedligeholdelsespligt følge af bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger Bilag 1 §§ 26 og 27, imens Klagers eventuelle ansvarsgrundlag for den indtrufne skade vil følge af bekendtgørelsens Bilag 1 § 28 og deliktsretten i øvrigt.

Det gøres herefter gældende, at selv i det tilfælde, at Ankenævnet for Forsikring mod forventning måtte komme frem til, at Klagers eventuelle erstatningsansvar for tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten kan støttes på Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), vil Klagers eventuelle erstatningsansvar tillige følge af Bilag 1 §§ 27 og 28 til bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger og deliktsretten i øvrigt, hvorfor der heller ikke ud fra denne fortolkning er tale om ansvar, der *udelukkende støttes på aftaler*.

Det bemærkes, at såfremt Codans dækningsafvisning i modsat fald måtte tages til indtægt, således at ansvarsforsikring ikke dækker erstatningsansvar som følge af misligholdelse af vedligeholdelsespligten i henhold til en forenings særvedtægt, vil det reelt betyde, at forsikringstagere i ejerforeninger som *har* vedtaget og tinglyst en særvedtægt (og herved indgår i et kontraktlignende forhold) vil være dårligere stillet end forsikringstagere i ejerforeninger som *ikke* har vedtaget og tinglyst en særvedtægt, men som i stedet henholder sig til baggrundsretten i form af normalvedtægten. Dette forekommer arbitrært og uhensigtsmæssigt uforudsigeligt for forsikringstageren.

Det gøres videre gældende, at ved ethvert tvivlstilfælde om rækkevidden af Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), herunder Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 8, pkt. 4.3, må en eventuel fortolkningstvivil komme Codan til skade som den professionelle part og som koncipist af forsikringsbetingelserne (standardvilkår), jf. koncipistreglen og aftalelovens § 38b. Der henvises særligt til ordet "udelukkende", som netop begrænser den manglende forsikringsdækning til almindelige formueretlige aftaler, hvor erstatningsbetingelserne alene/udelukkende følger af det pågældende kontraktforhold. Det gøres gældende, at forsikringsbetingelsernes (Bilag 3), side 8, pkt. 4.3 således må fortolkes snævert og navnlig tiltænkes tilfælde, hvor forsikringsselskabet naturligvis ikke vil lade sig binde af og/eller underlægge to parter individuelle aftale om abnorme erstatningsbetingelser og/eller -beløb i konkrete skadestilfælde. Såfremt undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes (Bilag 3), side 8, pkt. 4.3 tillige fortolkes til at finde anvendelse på erstatningsansvar for skader som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til ejerforeningers vedtægtsbestemmelser, vil dette kunne få enorme og uoverskuelige konsekvenser for den enkelte lejlighedsejer, såfremt denne ikke har mulighed for at tegne forsikring for ansvar ved eksempelvis omfattende vandskader. Det forekommer i øvrigt ugenomsigtigt for den enkelte forbruger, hvis dennes eventuelle erstatningsansvar i henhold til en forenings vedtægt er undtaget ved ordlyden af forsikringsbetingelsernes (Bilag 3), side 8, pkt. 4.3.

Til støtte for Klagers anbringender skal der henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 70.635 - af 17. september 2007, hvor ankenævnet tidligere har slået fast, at en enslydende undtagelsesbestemmelse i et forsikringsselskabs forsikringsbetingelser, ikke kunne fritage forsikringsselskabet for at dække klagers eventuelle erstatningsansvar over for udlejer af en ejendom.

I sag nr. 70.635 af 17. september 2007 havde klagers forsikringsselskab afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt ansvarsskade. Skaden skete under en flytning, hvor klagers terrarier med kakerlakker væltede i en ejendoms kælder. Udlejer af ejendommen rettede herefter et krav mod klageren på godtgørelse af omkostninger til skadedyrsbekæmpelse. Klager anmeldte kravet til sit forsikringsselskab, som imidlertid afviste at yde dækning under henvisning til, at klager i forbindelse med flytningen ikke havde handlet ansvarspådragende, og dernæst med henvisning til en undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelsernes pkt. 8.4.3, hvorefter ansvarsforsikringen ikke dækkede *"ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på personer og ting."*

Det fremgår af kendelsen, at det indklagede forsikringsselskab over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Forsikringsselskabet anførte til støtte herfor i skrivelse af 19/1 2007 til nævnet:

"Vi bestrider, at det, at placere et lukket terrarium i et kælderrum midlertidigt under en flytning, i sig selv skulle kunne begrunde, at man ifalder et erstatningsansvar efter de almindelige erstatningsregler. Der ses da heller ikke herved at være lidt et dækningsberettiget økonomisk tab for nogen ved en sådan handling.

...

Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes stk. 8.4.3, dækker forsikringen ikke ansvar for skader,

der udelukkende støttes på aftaler.

Det er ikke nærmere oplyst på hvilket grundlag A. har rejst kravet mod vores kunde, men såfremt kravet udspringer af den indgåede lejeaftale, herunder ejendommens vedtægter, er et sådant krav

altså direkte undtaget i betingelserne, hvorfor der ikke kan ydes forsikringsdækning, heller ikke til at friholde kunden, selv om der er tale om et uberettiget krav" ...

Af nævnets præmisser fremgår følgende:

"Efter nævnets opfattelse vil tilstedeværelsen af skadedyr konstituere et forhold af negativ karakter på ejendommen, og udgiften til bekæmpelse af skadedyr kan efter nævnets opfattelse ikke karakteriseres som et ansvar for skade, der består i et rent formuetaab.

Således som sagen er oplyst, finder nævnet det tvivlsomt, om klageren har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde et erstatningsansvar for ham. Med henvisning hertil kan nævnet ikke bebrejde det indklagede selskab, at det som ansvarsforsikrer har afvist skaden. Herefter, og idet nævnet forudsætter, at selskabet fortsat varetager klagerens interesser, hvis skadelidte forfølger sagen på erstatningsretligt grundlag, bestemmes:

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at klagerens eventuelle erstatningsansvar ikke er undtaget i medfør af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 8.4.3.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge". [Min understregning]

Det fremgår således af nævnets præmisser, at klagerens eventuelle erstatningsansvar ikke kunne undtages i medfør af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes pkt. 8.4.3, hvorefter heller ikke klagers eventuelle erstatningsansvar i henhold til ejendommens vedtægter fandtes undtaget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 8.4.3, hvilket ellers var gjort gældende af forsikringsselskabet.

Tilsvarende gøres det gældende, at Klagers eventuelle erstatningsansvar i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2) ikke kan anses for værende undtaget i medfør af undtagelsesbestemmelsen i Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 8, pkt. 4.3, hvilken er enslydende med den i kendelsen omhandlede undtagelsesbestemmelse."

Selskabet har i brev af 18/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

" Der klages over, at Codan har afvist at dække en anmeldt vandskade på klagerens ansvarsforsikring.

Sagsforløb

Klageren har tegnet indboforsikring med ansvarsdækning i Codan. Gældende forsikringsbetingelser er vedlagt af klageren som bilag 3.

Klageren anmelder den 21. januar 2023, at de er blevet mødt med et krav fra deres ejerforening på i alt 11.444,30 kr. for omkostninger som følge af VVS-nødudkald og efterfølgende affugtning afholdt af ejerforeningen i forbindelse med en vandskade opstået i klagerens lejlighed den 10. april 2022.

Klageren oplyser i anmeldelsen, at skaden opstod i forbindelse med, at hans svigerfar skulle udskifte taparmaturet i køkkenet. Ifølge klageren, lukkede svigerfaren for begge afspærringsventiler til koldt og varmt vand på vandforsyningsledningerne, inden taparmaturet blev frakoblet vandforsyningsledningerne under køkkenvasken. Efter ca. 2 minutter konstaterede de dog, at det dryppede tiltagende med vand fra den kolde vandforsyningsledning, hvorefter klagerens svigerfar ef-

terspændte afspærringsventilerne yderligere. Efterspændingen havde imidlertid ikke den ønskede effekt, og kort tid efter strømmede der mere og mere vand ud. Til sidst fossede vandet kraftigt ud fra vandforsyningsledningen og ned på gulvet under køkkenvasken og videre ned til den underliggende lejlighed.

Skadeanmeldelsen er vedlagt af klageren som bilag 2.

Påkravsskrivelse af 18. januar 2023 samt ejerforeningens vedtægter er vedlagt af klageren som bilag 1 og 2.

Ved mail af 3. februar 2023 afviser vi at dække skaden allerede fordi klagerens svigerfar ikke er en del af den forsikrede personkreds og dermed ikke omfattet af forsikringen. Vi gør samtidig klageren opmærksom på, at ansvarsforsikringen kun dækker, hvis man som privatperson pådrager sig et juridisk erstatningsansvar, herunder hvis man ved en fejl eller forsømmelse er skyld i en skade, og at ansvarsforsikringen ikke dækker hændelige skader. Vi gør i brevet også klageren opmærksom på, at et ansvar som klageren måtte blive pådraget som følge af ejerforeningens vedtægter, ikke er dækket under ansvarsforsikringen.

Samme dag modtager vi en mail fra klageren, som skriver, at han vurderer at svigerfaren ikke har handlet ansvarspådragende, da der er tale om en hændelig skade, men at de som ejere af ejerlejligheden ifølge normalvedtægternes regler er ansvarlige for skaden, hvorfor Codan skal dække skaden.

Efter at have vendt sagen med vores juridiske afdeling, skriver vi den 15. februar 2023 til klageren, at afvisningen fastholdes, og henviser klageren til at undersøge, hvorvidt der er dækning på ejerforeningens bygningsforsikring.

Vi modtager samme dag en mail fra klageren, som skriver at svigerfarens forsikring har afvist at dække skaden under henvisning til, at der er tale om en hændelig skade samt at Ejerforeningens bygningsforsikring har anerkendt skaden, men da skadesudgiften ligger under selvrisikoen, har Ejerforeningen rettet kravet mod klageren.

Den 17. februar 2023 skriver vi til klageren, at afvisningen fastholdes.

Klageren retter herefter henvendelse til vores klageansvarlige afdeling, som ved brev af 20. marts 2023 fastholder at skaden ikke er dækket af klagerens ansvarsforsikring. Kopi af den klageansvarliges brev er vedlagt af klageren som bilag 5.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Efter modtagelsen af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet anledning til at ændre vores afgørelse.

Vi fastholder, at den anmeldte skade ikke er dækket under klagerens ansvarsforsikring.

Klageren oplyser i sin skadeanmeldelse, at vandskaden opstod i forbindelse med udskiftning af tapparmaturet i køkkenet, som blev foretaget af klagerens svigerfar.

Klagerens indboforsikring dækker, jf. fællesbestemmelserne punkt 2, side 2, klageren, klagerens ægtefælle eller faste samlever, samt eventuelle hjemmeboende børn/delebørn og øvrige familiemedlemmer, som bor og er tilmeldt samme folkeregisteradresse, som klageren.

Da det er klagerens svigerfar der har forvoldt skaden, og da svigerfaren ikke en del af den sikrede personkreds, må dækning allerede af denne grund afvises. Der kan ikke ske identifikation.

Derudover fremgår det under ansvarsforsikringen punkt 4.3, at forsikringen ikke dækker ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting.

Normalvedtægtens regler er deklaratoriske og gælder uden særlig vedtagelse fra foreningens stiftelse og adskiller sig dermed fra en vedtægt i sædvanlig forstand, hvor der er tale om en mellem parterne aftalt regulering. Dette følger udtrykkeligt af ejerlejlighedslovens § 5.

Ifølge det oplyste foreligger der gældende vedtægter for ejerforeningen, som klageren er omfattet af på aftaleretligt grundlag.

I påkravsskrivelsen af 18. januar 2023 fra ejerforeningen fremgår det, at ejerforeningen netop støtter sit krav på § 16 i ejerforeningens vedtægter.

Af § 16 fremgår, at:

"Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren. Forsømmer en ejer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, såfremt han ikke inden en frist af to måneder efterkommer et ham givet pålæg. Den indvendige vedligeholdelse omfatter, udover maling, hvidtning og tapetsering, tillige fornyelse af gulve, døre samt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer. Foreningen drager omsorg for reparation og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer udenfor de enkelte lejligheder".

Ejerforeningens vedtægter går forud for "Normalvedtægterne", og klageren er som ejer af ejerlejligheden forpligtet til at overholde de for ejerforeningen gældende vedtægter.

Det fastholdes derfor, at et eventuelt ansvar, som klageren måtte blive pådraget som følge af ejerforeningens vedtægter, ikke er dækket under klagerens ansvarsforsikring.

Klageren har oplyst, at svigerfarens forsikringsselskab har afvist at dække skaden med henvisning til, at der er tale om et hændeligt uheld. Hertil bemærker Codan, at klagerens ansvarsforsikring ikke dækker hændelige skader.

Hvis retten under en retssag mellem ejerforeningen og klageren måtte komme frem til, at klagerens svigerfar har handlet ansvarspådragende, må klagerens svigerfar endnu engang anmelde skaden på sin egen ansvarsforsikring.

Under henvisning til det ovenfor anførte fastholder Codan sin stillingtagen i sagen."

Klageren har i brev af 4/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

" 1. Indledende bemærkninger

Der ses mellem Klager og Codan at være enighed om, at Klager havde en gældende indboforsikring hos Codan med ansvarsdækning på skadestidspunktet den 10. april 2022.

Det skal bemærkes, at det ikke er korrekt, når Codan i sit indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 19. juni 2023 på side 1 angiver, at Klager ved e-mail af 3. februar 2023 (Bilag 4) har oplyst Codan, at Klager som ejer af lejligheden ifølge normalvedtægtens regler er ansvarlig for skaden, hvorfor Codan skal dække skaden.

Klager har ved e-mail af 3. februar 2023 (Bilag 4) alene over for Codan redegjort for det regelsæt i henhold til hvilket, Klager *kan* risikere at ifalde ansvar over for ejerforeningen som følge af Klagers eventuelle tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten for lejlighedens afspærringsventiler, og hvorfor et sådant ansvar er dækket under Klagers ansvarsforsikring hos Codan.

Det fremgår af Codans indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 19. juni 2023, side 2-3, at Codan fastholder, at den anmeldte skade ikke er dækket under Klagers ansvarsforsikring. Dette dels allerede fordi det er Klagers svigerfar, som ifølge Codan har forvoldt skaden, og dels under henvisning til Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 7, pkt. 4.3, hvoraf der fremgår, at forsikringen ikke dækker *"Ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetaab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting."* Codan gør i den forbindelse gældende, at et eventuelt ansvar, som Klager måtte blive pådraget som følge af tilsidesættelsen af dennes pligter i henhold til ejerforeningens vedtægt, ikke er dækket under Klagers ansvarsforsikring.

2. Codan er forpligtet til at varetage Klagers interesser i sagen

Codan har igennem hele sagsforløbet afvist at varetage Klagers interesser mod Ejerforeningen

Det bestrides, at den anmeldte skade ikke er dækket under Klagers ansvarsforsikring.

Det fremgår af Codans forsikringsbetingelser, side 7, afsnit 1:

"Ansvarsforsikringens formål er:

- at betale for dig, hvis du har pådraget dig et juridisk erstatningsansvar*
- at bidrage til at friholde dig for erstatningsansvar, hvis nogen uberettiget kræver erstatning fra dig."*

Desuagtet at Codan, under henvisning til at det er Klagers svigerfar, som ifølge Codan har forvoldt skaden, ikke anser sig for værende forpligtet til at yde dækning under Klagers ansvarsforsikring, gøres det gældende, at Codan i overensstemmelse med ansvarsforsikringens formål, jf. Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 7, afsnit 1, er forpligtet til at varetage Klagers interesser i sagen over for Ejerforeningen ..., som ved påkravsskrivelse af 18. januar 2023 (Bilag 1) – ifølge Codan uberettiget - har varslet at indstævne Klager på baggrund af foreningens tab i relation til den indtrufne vandskade.

Codan er herefter forpligtet til at yde behørig bistand i sagen for at friholde Klager for erstatningsansvar over for skadelidte (Ejerforeningen ...) i relation til den indtrufne vandskade, herun-

der i det tilfælde at Ejerforeningen ... forfølger sagen ved domstolene på erstatningsretligt grundlag.

Codans bemærkninger i øvrigt om Klagers svigerfars forsikringsforhold og retsstilling, jf. Codans indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 19. juni 2023, side 2-3, er desuden Klager uvedkommende, eftersom Ejerforeningen ... har rettet kravet for skadesomkostningerne direkte over for Klager.

3. Den anmeldte skade er ikke undtaget i henhold til Codans forsikringsbetingelser pkt. 4.3

Codan gør i sit indlæg til Ankenævnet for Forsikring af 19. juni 2023 på side 2 gældende, at undtagelsesbestemmelsen i Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3, side 7) pkt. 4.3 finder anvendelse for ansvar, der udspringer af en tilsidesættelse af foreningens vedtægt, i henhold til hvilken Klager er omfattet på "aftaleretligt grundlag". Dette bestrides.

Undtagelsesbestemmelsens ordlyd undtager alene ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler (eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting). Der ses mellem Klager og Codan at være enighed om, at Ejerforeningen ... skadesomkostninger ikke er rene formuetab.

Det skal herefter vurderes, om Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt § 16 "*udelukkende støttes på aftaler*", og ikke om Klager er omfattet af foreningens vedtægt på "aftaleretligt grundlag", som anført af Codan.

3.1 En særvedtægt er ikke en egentlig aftale

Det gøres for det første gældende, at der ikke er tale om ansvar der beror på en *aftale* (en kontrakt), idet en ejerforenings vedtægt ikke er en egentlig aftale mellem ejerforeningen og den enkelte lejlighedsejer.

Det fremgår direkte af forarbejderne til ejerlejlighedsloven (LFF nr. 93 af 15. januar 2020) – de specielle bemærkninger til § 5, stk. 5, at særvedtægter tinglyses som en servitut på den enkelte lejlighed:

"I stk. 5 foreslås det fastsat, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

En særvedtægt skal tinglyses på de enkelte lejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Særvedtægter tinglyses som servitut på den enkelte lejlighed. Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at en ejerforening, der tinglyser en særvedtægt, overholder kravet i tinglysningslovens § 10, stk. 5, om at et servituddokument skal angive den eller de påtaleberettigede. Når ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en særvedtægt, har ejerforeningen pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser." [Min understregning]

Særvedtægten/servitutten angiver således en række rettigheder og forpligtelser, som er knyttet til den enkelte ejerlejlighed, hvilke bestemmelser ejerforeningen som påtaleberettiget har pligt til at håndhæve.

Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 3, stk. 2, at ejeren som medlem af ejerforeningen indtræder i disse rettigheder og forpligtelser:

"Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af

ejerforeningen."

Om det servitutretlige begreb fremgår følgende af Peter Pagh, Thomas Haugsted, *Fast ejendom – Regulering og køb*, 2022 (4. udg.), side 187-188:

"Privatretlige servitutter stiftes som hovedregel ved, at ejeren af den tjenende ejendom (E) giver tilsagn om, at en eller flere påtaleberettigede (P) tillægges bestemte dispositionsbeføjelser over den tjenende ejendom.

[...]

Hvor E ved en privatretlig servitut har indsat fx en kommune eller en grundejerforening som påtaleberettiget med ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom eller ret til at benytte ejendommen på en bestemt måde, må servitutten i forhold til aftaleretten anses for ensidig og mere sammenlignelig med et gaveløfte. I disse tilfælde er servitutten således ikke udtryk for en traditionel gensidig aftale, hvor en privat modpart opnår den dispositionsret, som ejeren giver afkald på med servitutten, men er i stedet udtryk for, at ejeren med servitutten fratager kommende ejere af ejendommen bestemte dispositionsbeføjelser om fx beplantning eller bebyggelsesgrad, hvor beføjelsen er overgivet til en tredjepart." ...

Det fremgår af Ejerforeningen ... vedtægt (bilag 2), side 10, at Ejerforeningen ... er anført som påtaleberettiget for foreningens vedtægt, hvilken ejerforeningen herefter har pligt til at håndhæve over for den enkelte ejerlejlighedsejer. Der er således ikke tale om, at der ved foreningens tinglyste særvedtægt er indgået en egentlig aftale mellem ejerforening og ejerlejlighedsejer, men at den enkelte lejlighedsejer automatisk ved sit ejerskab indgår i et lovbundet administrationsfællesskab i form af ejerforeningen, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 2, med dertil følgende rettigheder og forpligtelser.

3.2 Der er ikke tale om ansvar som udelukkende støttes på aftaler

Selvom Ankenævnet for Forsikring mod forventning skulle komme frem til, at en ejerforenings særvedtægt skal betragtes som en egentlig aftale mellem ejerforeningen og lejlighedsejer, bestrides det, at der for den anmeldte skade er tale om et eventuelt ansvar, som udelukkende støttes på aftaler, jf. også klage til Ankenævnet for Forsikring af 22. maj 2023, side 3-8.

Allerede fordi Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), herunder dennes § 16, ikke regulerer erstatningsansvaret som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten, er der ikke tale om ansvar, for skader der støttes på aftaler (jf. klagens, side 3-4).

Selv i det tilfælde, at Ankenævnet for Forsikring mod forventning måtte komme frem til, at Klagers eventuelle erstatningsansvar for tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten kan støttes på Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), vil Klagers eventuelle erstatningsansvar tillige følge af Bilag 1 §§ 27 og 28 til bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger og deliktsretten i øvrigt, hvorfor der ikke er tale om ansvar, der *udelukkende* støttes på aftaler (jf. klagens, side 6)."

Af "Meddelelse til Ankenævnet For Forsikring af 21. juli 2023" fra klageren fremgår bl.a.:

"Klager ... og Klagers samlever ... er den 14. juli 2023 blevet indstævnet af Ejerforeningen ..., som har nedlagt påstand om betaling af kr. 11.444,30 til sagsøger med procesrente fra den 30. januar 2023 til betaling sker. Stævning af 14. juli 2023 vedlægges som **Bilag 6**.

Påstandsbeløbet svarer til det i påkravsskrivelse af 18. januar 2023 (Bilag 1) fremsatte krav.

Til støtte for den nedlagte betalingspåstand har Ejerforeningen ... gjort følgende anbringender gældende (stævningen, side 5):

- at sagsøgte er ansvarlig for vandskaden og dennes følgeskade
- at vandskaden er opstået i forbindelse med, at sagsøgte forsøgte at lukke lukkehanerne/ballofixerne under vasken i sagsøgtes køkken
- at lukkehanerne/ballofixerne falder under sagsøgtes vedligeholdelsespligt, jf. § 16 i ejerforeningens dagældende vedtægter
- at det er uden betydning for sagsøgtes ansvar, at skaden er hændelig.

Anbringenderne svarer til de i påkravsskrivelse af 18. januar 2023 (Bilag 1) fremsatte.

På baggrund af det i stævning af 14. juli 2023 fremsatte krav fastholder Klager, at Klagers eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af den vedligeholdelsespligt, som er fastsat ved § 16 i Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), er dækket under Klagers ansvarsforsikring hos Codan.

Endvidere fastholder Klager, at Codan i overensstemmelse med ansvarsforsikringens formål, jf. Codans forsikringsbetingelser (Bilag 3), side 7, afsnit 1, er forpligtet til at varetage Klagers interesser i retssagen mod Ejerforeningen ... for at bidrage til at friholde Klager for erstatningsansvar. Det forhold, at det er Klagers svigerfar som har foretaget installationen, kan ikke få nogen anden betydning for Codans forpligtelse til at bistå Klager i sagen, da kravet - ifølge Codan uberettiget - er rettet mod Klager.

Klager har ved e-mail af 15. juli 2023 fremsendt stævning af 14. juli 2023 (Bilag 6) med dertilhørende bilag til Codans klageansvarlige ... med henblik på at få oplyst, om Codan fortsat fastholder, at kravet ikke er dækket under Klagers ansvarsforsikring hos Codan, og at Codan dermed nægter at yde bistand i sagen alternativt dække det fremsatte krav. Codan har ved e-mail af 20. juli 2023 meddelt Klager, at Codan fortsat fastholder sin afvisning på dækning i sagen, og afventer Ankenævnet for Forsikrings endelige stillingtagen til spørgsmålet. E-mailkorrespondance fra den 15. juli 2023 til den 20. juli 2023 vedlægges som Bilag 7."

Selskabet har i brev af 21/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

" Codan fastholder sin stillingtagen i sagen.

Formålet med klagerens ansvarsforsikring er jf. punkt 1, side 7, at *"betale for dig, hvis du har pådraget dig et juridisk erstatningsansvar"* samt at *"bidrage til at friholde dig for erstatningsansvar, hvis nogen uberettiget kræver erstatning fra dig"*. Vores understregning.

Formålet med ansvarsforsikringen er således dels at betale for klageren, hvis *han* har pådraget sig et erstatningsansvar, dels at bidrage til at friholde *klageren* fra et uberettiget erstatningskrav, som klageren måtte blive mødt med – begge selvfølgelig under forudsætning af, at der er dækning på forsikringen.

Da det er klagerens svigerfar og ikke klageren selv, der har forvoldt skaden, og da svigerfaren ikke er en del af den sikrede personkreds, er et eventuelt ansvar som klagerens svigerfar måtte blive pålagt ikke dækket af klagerens ansvarsforsikring.

Den altovervejende hovedregel er, at der ikke sker identifikation mellem en tredjemand og den sikrede, og der er intet i sagen, der tilsiger at denne hovedregel skal fraviges. Der kan således ikke ske identifikation mellem klageren og klagerens svigerfar.

Vandskaden er ifølge det oplyste sket ved efterspænd af lukkehanen, som er placeret under håndvasken i klagerens ejerlejlighed.

Det er Codans klare opfattelse, at der er tale om en hændelig skade, hvilket både klageren og klagerens svigerfars ansvarsforsikring synes at være enige i. Et synspunkt klageren i øvrigt også ses at have gjort gældende overfor Ejerforeningen, jf. påkravsskrivelsen af 18. januar 2023.

Ansvarsforsikringen dækker, hvis klageren eller andre øvrige personer, der er omfattet af forsikringen, pådrager sig et juridisk erstatningsansvar overfor tredjemand. Dækning over ansvarsforsikringen forudsætter således at der er et ansvarsgrundlag, og forsikringen dækker således ikke skader sket ved et hændeligt uheld.

Hvis klageren i en efterfølgende retssag måtte blive pålagt at afholde udgiften til udbedring af vandskaden, vil det ikke være ud fra en vurdering af, at der foreligger et ansvarsgrundlag, men ud fra en aftalebestemmelse i vedtægterne, som ansvarsforsikringen ikke har haft til hensigt at dække.

Vi skal for god ordens skyld afslutningsvist bemærke, at udgifter der relaterer sig til skader i klagerens ejerlejlighed, ikke er dækket af klagerens ansvarsforsikring.

Vi har ikke yderligere til sagen, som kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af stævning af 14/7 2023 i sagen, hvor ejerforeningen har sagsøgt klageren og hans hustru, fremgår bl.a.:

"Faktura af 11. april 2022 vedr. vagtudkald opgjort til kr. 6.125,00 (bilag 2) og faktura af 24. august 2022 vedr. affugtning opgjort til kr. 5.319,30 (**bilag 3**) – i alt kr. 11.444,30 – blev begge – på helt sædvanlig vis – tilstillet sagsøger, hvorefter sagsøger – også på helt sædvanlig vis – lagde ud for udbedringsomkostningerne, indtil forholdene ang. vandskaden, herunder særligt i relation til ansvar og eventuel forsikringsdækning var afklaret nærmere.

Den 11. april 2022 – allerede dagen efter vandskaden – tog formand Jan Andersen fat i ejerforeningens bygningsskadeforsikring med henblik på at afklare, hvorvidt vandskaden var dækket af forsikringen. E-mail af 11. april 2022 med anmeldelse til bygningsskadeforsikringen inkl. efterfølgende orientering til sagsøgte fremlægges som **bilag 4**.

Bygningsskadeforsikringen meddelte efterfølgende, at vandskaden var dækket af forsikringen, men det var ikke relevant at gå videre med eftersom, at udbedringsomkostningerne opgjort til kr. 11.444,30 var lavere end selvrisikoen, hvilket sagsøgte også blev gjort bekendt med ved e-mail af 13. oktober 2022. Samtidig blev sagsøgte gjort bekendt med, at sagsøger skulle afholde udbed-

ringsomkostningerne opgjort til kr. 11.444,30. E-mail fra formand ... til sagsøgte af 13. oktober 2022 fremlægges som **bilag 5**.

Ved e-mail af 13. oktober 2022 meddelte sagsøgte, at sagsøgte ikke ville dække udbedringsomkostningerne opgjort til kr. 11.444,30, idet vandskaden – ifølge sagsøgte – var en ”hændelig skade”. Sagsøgtes e-mail af 13. oktober 2022 fremlægges som **bilag 6**.

Formand ... svarede på sagsøgtes e-mail den 17. oktober 2022. I den forbindelse fastholdt formand ..., at sagsøgte skulle dække udbedringsomkostningerne, og redegjorde nærmere for grundlaget herfor. Formand ... e-mail af 17. oktober 2022 fremlægges som **bilag 7**.

Ved brev af 31. oktober 2022 afviste sagsøgte fortsat at skulle afholde udbedringsomkostningerne, bl.a. fordi vandskaden – ifølge sagsøgte – fortsat var ”en hændelig skade”, og fordi lukkehanerne/ballofixerne – ifølge sagsøgte – ikke var omfattet af sagsøgtes vedligeholdelsespligt, men derimod sagsøgers. Sagsøgtes brev af 31. oktober 2022 fremlægges som **bilag 8**.

Sagsøger fastholdte fortsat kravet overfor sagsøgte.

...

I relation til spørgsmålet om, hvem der har vedligeholdelsesforpligtelsen for lukkehanerne/ballofixerne findes det relevant at fremhæve § 16 i ejerforeningens vedtægter, som var gældende på tidspunktet for vandskadens opståen. Vedtægten fremlægges som **bilag 11**.

”Indvendig vedligeholdelse af den enkelte solgte ejerlejlighed påhviler ejeren. (...) Den indvendige vedligeholdelse omfatter, (...) tillige fornyelse af gulve, døre samt lejlighedens udstyr, herunder el-ledninger og el-kontakter, varmeanlæg, vandledninger, vandhaner og sanitetsinstallationer.

Derudover findes det relevant at fremhæve dokumentet: ”Skillepunktet mellem ejerens ansvar og ejerforeningens ansvar” af 10. juni 2020 (opdateret den 29. juni 2020), som fremlægges som **bilag 12**. Dokumentet er en vejledning til brug for alle ejere i ejerforeningen.

”6. Vand – varme og afløbs installationer: Ejerforeningens ansvar er leverance af varmt og koldt vand samt varme til radiator. Leverancen foretages gennem en fælles rørføring og en ejerejet rørføring. Skillepunktet er, hvor forsyningen ikke er fælles med andre ejere. Det vil typisk være ved det lodrette stigrør, (...).”

Endvidere henvises til normalvedtægtens § 27 vedrørende ejernes vedligeholdelsespligt, som er udfyldende.

”Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.”

...

ANBRINGEDER

Til støtte for den nedlagte betalingspåstand gøres det overordnet gældende, at sagsøgte er ansvarlig for vandskaden og dennes følgeskade.

Herunder gøres det gældende,
at vandskaden er opstået i forbindelse med, at sagsøgte forsøgte at lukke lukkehanerne/ballofixerne under vasken i sagsøgtes køkken, at lukkehanerne/ballofixerne falder under sagsøgtes vedligeholdelsespligt, jf. § 16 i ejerforeningens dagældende vedtægter, at det er uden betydning for sagsøgtes ansvar, at skaden er hændelig."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1. Hvornår er du ansvarlig?

Forsikringen dækker, hvis du som privat person pådrager dig et juridisk erstatningsansvar for skader på personer eller ting forvoldt i forsikringstiden.

...

Ansvarsforsikringens formål er:

- at betale for dig, hvis du har pådraget dig et juridisk erstatningsansvar
- at bidrage til at friholde dig for erstatningsansvar, hvis nogen uberettiget kræver erstatning fra dig.

...

2. Vi dækker

Forsikringen dækker skader, du bliver ansvarlig for som:

- privatperson
- lejer over for husejere i henhold til lejelovens bestemmelser om lejers erstatningspligt for skader, der er forårsaget af de installationer, som lejereren har opsat med udlejerens godkendelse. Lejerens ansvar for det lejede i øvrigt er ikke dækket af forsikringen

...

- grundejer af privat grund og en- eller to-familiehus. Du skal bo i huset, og det skal primært anvendes til beboelse. Forsikringen dækker dog ikke ansvar, som er dækket af en ansvarsdækning på en bygningsforsikring, der er i kraft. Se dog punkt 4.5 og 4.9

...

4 Vi dækker ikke

...

Ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting."

Nævnet udtaler:

Der opstod vandskade i klagerens og underboens ejerlejligheder, da klagerens svigerfar skulle udskifte taparmaturet i køkkenet. Klageren har oplyst, at svigerfaren lukkede for begge afspærringsventiler til koldt og varmt vand på vandforsyningsledningerne, inden taparmaturet blev frakoblet vandforsyningsledningerne under køkkenvasken. Efter ca. 2 minutter konstaterede de dog, at det dryppede tiltagende med vand fra den kolde vandforsyningsledning, hvorefter kla-

gerens svigerfar efterspændte afspærringsventilerne yderligere. Efterspændingen havde imidlertid ikke den ønskede effekt, og kort tid efter strømmede der mere og mere vand ud. Til sidst fossede vandet kraftigt ud fra vandforsyningsledningen og ned på gulvet under køkkenvasken og videre ned til den underliggende lejlighed.

Klageren kontaktede herefter et vvs-firma og ejerforeningens formand. Det fremgår, at ejerforeningen betalte Faktura af 11/4 2022 vedr. vagtudkald opgjort til kr. 6.125,00 og faktura af 24/8 2022 vedr. affugtning opgjort til kr. 5.319,30 i alt kr. 11.444,30. Da kravet var under ejerforeningens bygningsforsikrings selvrisko, har ejerforeningen fremsat krav over for klageren om betaling af ejerforeningens udgift på de 11.444,30 kr.

Klageren har afvist at betale beløbet og er blevet stævnet af ejerforeningen. Ejerforeningen har under retssagen til støtte for, at klageren skal betale beløbet gjort gældende, at klageren er ansvarlig for vandskaden og dennes følgeskade, og "at vandskaden er opstået i forbindelse med, at sagsøgte forsøgte at lukke lukkehanerne/ballofixerne under vasken i sagsøgtes køkken, at lukkehanerne/ballofixerne falder under sagsøgtes vedligeholdelsespligt, jf. § 16 i ejerforeningens dagældende vedtægter, [og] at det er uden betydning for sagsøgtes ansvar, at skaden er hændelig."

Klageren kræver, at hans privatansvarsforsikring dækker ejerforeningens krav eller bidrager til at friholde ham for erstatningsansvar, hvis ejerforeningen uberettiget har fremsat erstatningskravet.

Selskabet har afvist klagerens krav. Selskabet har bl.a. anført, at udgifter, der relaterer til skader i klagerens ejerlejlighed, ikke er dækket af klagerens ansvarsforsikring.

Hvad angår eventuelle udgifter herudover har selskabet bl.a. anført, at der erstatningsretligt ikke kan ske identifikation mellem klageren og svigerfaren, der ikke er sikret på policen.

Selskabet har også anført, at forsikringen ikke dækker ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler, og at ejerforeningen støtter sit krav på ejerforeningens vedtægters bestemmelse om klagerens tilsidesættelse af sin vedligeholdelsespligt af lukkehanerne/ballofixhanerne under vasken, som er omfattet af den del af rørføringen i ejendommen, som klageren er ansvarlig for, jf. § 16 i vedtægterne. Selskabet har videre henvist til, at ejerforeningens vedtægter går forud for "normalvedtægterne", der er deklaratoriske.

Klageren har heroverfor bl.a. anført, at hans eventuelle erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til ejerforeningens vedtægters § 16 ikke kan betragtes som "ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler". Klageren har uddybende anført, "at allerede fordi Ejerforeningen ... vedtægt (Bilag 2), herunder dennes § 16, ikke regulerer erstatningsansvaret som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten, er der ikke tale om ansvar, for skader der udelukkende støttes på aftaler. Det fremgår alene af vedtægtens § 16, at forsømmelse af vedligeholdelsespligten kan medføre, at bestyrelsen kan lade den nødvendige vedligeholdelse foretage for ejerens regning, såfremt han ikke inden en frist af to måneder efterkommer et ham givet pålæg. Formålet med foreningens vedtægtsbestemmelse vedrørende vedligeholdelsespligten er således ud fra et omkostningshensyn at fordele, om det er den enkelte ejerlejlighedsejer eller ejerforeningen, som skal bekoste udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af de nærmere bestemte ejendomsbestanddele. Såfremt der er tale om et erstatningsansvar som følge af tilsidesættelsen af vedligeholdelsespligten i henhold til Ejerforeningen ... vedtægt, må dette erstatningsansvar altså nødvendigvis følge af reglerne om deliktsansvar (erstatningsansvar uden for kontraktforhold), og ikke reglerne om erstatning i kontraktforhold, hvorefter Klagers ansvarsforsikring hos Codan skal dække dette ansvar." Klageren har også anført, at ejerforeningens vedtægt ikke er at anse som en aftale i den påberåbte undtagelsesbestemmelse i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker indledningsvis, at man som skadevolder ikke kan blive ansvarlig for skade på ting, som man selv ejer. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har pådraget sig et juridisk erstatningsansvar, der er omfattet af ansvarsforsikringen, for så vidt angår skader sket

på de dele af bygningen, som klageren ejer. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet, for så vidt angår denne del af skaden, har afvist dækning.

Spørgsmålet er herefter, om privatansvarsforsikringen undtager et eventuelt ansvar, som klageren har pådraget sig for eventuelle skadeudgifter forbundet underboens ejerlejlighed og bygningsdele omfattet af ejerforeningens sameje.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle ansvar må bedømmes ud fra reglerne om erstatningsansvar uden for kontraktsforhold og ejerforeningens vedtægts bestemmelse om, at det er klageren og ikke foreningen, der har vedligeholdelsespligten for de utætte eller udtjente ballofixhaner. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet har været uberettiget til at afvise at dække klagerens eventuelle ansvar med henvisning til undtagelsesbestemmelsen i ansvarsforsikringen, hvorefter denne ikke dækker, "Ansvar for skader, der udelukkende støttes på aftaler eller består af rene formuetab, som ikke er en følge af skade på en person eller ting."

Selskabet skal derfor anerkende, at ansvarsforsikringen omfatter klagerens eventuelle ansvar for den del af skadeudgifterne, der kan henføres til bygningsdele, der ikke tilhører klageren. Nævnet bemærker, at det ikke har grundlag for at fastsætte andelens størrelse. Selskabet skal derfor forholdsmæssigt erstatte ejerforeningens krav eller forholdsmæssigt bidrage til at friholde klageren for erstatningsansvar, hvis ejerforeningen uberettiget har fremsat erstatningskravet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at ansvarsforsikringen omfatter klagerens eventuelle ansvar for den del af skadeudgifterne, der kan henføres til bygningsdele, der ikke

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

99878

tilhører klageren. Selskabet skal derfor forholdsmæssigt erstatte ejerforeningens krav eller forholdsmæssigt bidrage til at friholde klageren for erstatningsansvar, hvis ejerforeningen uberettiget har fremsat erstatningskravet.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings