

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 96253:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er en ejerforening, hvis medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring. Det forsikrede er 4 ejerlejligheder opført i 2010-2011 i tagetagen på en bygning tilhørende en andelsboligforening, som havde frasolgt loftsrummet. I klageskema af 21/12 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"I juli 2020 fik EF information om, at bygningens tagkonstruktion var hæftet med fejl og mangler af en så alvorlig karakter, at der er risiko for nedstyrtning, samt at de brandsikringsmæssige forhold i bygningen er behæftet med fejl og mangler i en så alvorlig grad, at EF's byggerådgiver ikke kan anbefale at bygningen bebos så længe fejlene ikke er udbedret. De ovennævnte forhold har været til stede da man i 2011 byggede loftsetagen på 5. sal om fra tørreloft til ejerlejligheder. Sagkyndige har besigtiget bygningen og konstateret, at der i forbindelse med opførelsen af de nuværende lejligheder på 5. sal i bygningen er udvist groft uagtsomhed. De konkrete fejl og mangler er af en sådan karakter, at det med tydelighed kan fastslås, at fejlene og manglerne er sket mod bedre vidende. Der er helt elementære byggetekniske foranstaltninger, der ikke er blevet overholdt. De konkrete fejl og mangler er til fare for personsikkerheden for bygningens beboere.

Skaden er blevet anmeldt til Tryg Forsikring via skadeskonsulent ..., der afslog at give dækning med henvisning til, at der i 2015 er indgået forlig mellem EF og bygherre [selskab 1].

Det pågældende forlig handlede imidlertid om en sag vedrørende manglende ventilation i lejlighederne. Den aktuelle skade, som her anmeldes vedrører forhold, som først er kommet til kundskab i 2020. I 2015 hvor forliget blev indgået var der ingen der kendte til de aktuelle skader vedrørende tagkonstruktionen og brandforholdene. Således mener vi ikke, at forliget kan have virkning for et forhold, der først bliver kendt fem år efter dets indgåelse.

Derudover mener vi at forliget endvidere bør tilsidesættes i og med at der er tale om grov uagtsomhed i opførelsen af byggeriet samt det forhold, at skaden er til fare for personers fysiske sikkerhed.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da vi har udgifter for over 13 mio. kr. i forbindelse med udbedring af de pågældende fejl og mangler vil vi gerne have udbetalt forsikringssummen på 4.954.000 kr."

Selskabet har i brev af 9/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringen blev tegnet med ikrafttræden den 2. marts 2011. Den er tegnet for en 10-årig periode, med selskabet [selskab 2] som forsikrede bygherre på projektet (bilag A police).

For forsikringen gælder betingelser 0806 (bilag B)

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 28. august 2020 anmeldte klager en række forhold til Byggeskedeforsikringen (bilag C). Forud for denne anmeldelse har selskabet alene modtaget anmeldelse den 30. oktober 2017.

Da denne sag kan belyse del af nærværende sag, vil jeg i det efterfølgende gennemgå den sag.

Den 30. oktober 2017 modtog selskabet en anmeldelse af en række forhold fra klagers administrator (bilag D).

Samme dag meddelte selskabet, at der ikke var fundet dækningsberettigende forhold, og selskabet henviste til Bygherren (bilag E).

Den 2. november 2011 modtog selskabet en henvendelse fra klagers administrator, hvor denne oplyser, at Bygherren henviser til et andet selskab (bilag F).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 10. november (bilag G), hvor selskabet fastholdt, at den der havde 10 års afhjælpningspligt fortsat, var eksisterende.

Den 15. november 2017 modtog selskabet 5 års gennemgangen uden anmærkninger (bilag H), og samme dag modtog selskabet en mail fra klagers administrator (bilag I).

Administratoren sendte endvidere den 11. december 2017 en mail til selskabet (bilag J), og med denne mail fulgte kopi af det forlig, som klager tidligere havde indgået med bygherren (fremlagt af klager). Som det fremgår af forliget, afstår klager fra at rette krav mod bygherren, samt klagers daværende advokats brev af 10. december 2014 til bygherren.

På baggrund af disse nye oplysninger sendte selskabet den 13. december 2017 en mail til administratoren (bilag K). I dette svar meddeler selskabet, at klager på baggrund af det indgåede forlig har frasagt sig ethvert krav mod Bygherren.

Den 19. december 2017 modtog selskabet en mail fra administratoren, hvori denne udtrykte sin uenighed med selskabets afgørelse (bilag L). Denne henvendelse besvarede selskabet den 29. december 2017 (bilag M), hvor selskabet fastholdt den trufne afgørelse.

Den 4. september 2018 rettede administratoren telefonisk henvendelse til selskabet, for at få en nærmere begrundelse for afslaget (N telefonreferat).

Den 10. januar 2019 modtog selskabet en henvendelse fra en advokat, der repræsenterede klagers tidligere advokat i en retssag anlagt af klagers advokat (bilag O). Selskabet fremsendte det ønskede bilag den 1. februar 2019.

Herefter modtog selskabet den 4. juni 2019 en additionsstævning i relation til sagen mellem klager og denne tidligere advokat (bilag P). I denne gøres det blandt andet gældende, at afvisningen med henvisning til det indgåede forlig var uberettiget.

Additionsstævningen blev sendt til behandling hos selskabets advokater, og som bilag Q fremlægges en del af kopier fra hovedsagen i den pågældende retssag.

Den 13. maj 2020 orienterede advokaten sagsbehandleren om, at der var indgået et forlig i hovedsagen, samt at sagen derfor reelt er at betragte som afsluttet (bilag R).

Herefter modtog selskabet anmeldelsen af 24. august 2020. I den sag fastholdt selskabet, at klager ved det indgåede forlig har afskrevet sig fra at gøre krav gældende mod Bygherren, og at forholdet derfor ikke er omfattet af Byggeskadeforsikringen.

Senest har selskabets klageansvarlige afdeling den 7. januar 2021 fastholdt afgørelsen (bilag S), samt meddelt, at efter selskabets opfattelse, er de nu fremsatte krav forældet.

Herefter indbragte klager sagen for nævnet.

...

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 11. maj 2015 indgik et forlig med entreprenøren. (fremlagt af klager). Klager var i forbindelse med forliget repræsenteret af en advokat.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at selskabet ikke var involveret i de sager, der medførte det indgåede forlig, idet den første anmeldelse til selskabet blev modtaget den 30. oktober 2017 efter 5 års gennemgangen af ejendommen.

Selskabet blev efterfølgende adciteret i en sag mellem den pågældende advokat og klager, idet hvor klager i hovedsagen argumenterede for, at klager var fejlrådgivet i forbindelse med indgåelse af aftalen.

I den sag indgik klager forlig med advokaten, således at advokaten betalte et beløb til fuld og endelig afgørelse af den sag.

Det er herefter selskabets opfattelse, at klager på baggrund af det forlig, har accepteret, at det oprindelige forlig skal forstås således, at det oprindelige forlig omfatter samtlige krav mod entreprenøren og Bygherren [selskab 2].

Dette firma er fortsat eksisterende, og hvis dette forlig ikke var indgået, ville klager kunne have rejst krav mod Bygherren for sikring af udbedring af de anmeldte forhold.

I henhold til betingelsernes pkt. 7.3 vil selskabet i forbindelse med et anmeldt forhold underrette bygherren herom, samt anmode bygherren om at foretage udbedring af forholdet.

Endvidere fremgår de af betingelsernes pkt. 9, at selskabet i forbindelse med en dækningsberettigende skade indtræder i sikredes ret til at rejse krav mod bygherren. På baggrund af det indgåede forlig er selskabet afskåret fra at kunne anmode Bygherren om at foretage udbedring af forholdet, samt afskåret fra at fremsætte et regreskrav mod bygherren.

Idet klager ved det oprindelige forlig har afskåret sig fra at gøre krav gældende mod Bygherren, har klager ligeledes afskåret selskabet fra at kunne anmode Bygherren om at foretage afhjælpning samt hvis dette ikke ske, at rejse regreskrav mod bygherren.

I et sådant tilfælde vil en Byggeskadeforsikring ikke skulle tilbyde dækning for eventuelle byggeskader, idet klager allerede har taget stilling til værdien af eventuelle byggeskader, samt fået disse udbetalt.

Det er endvidere vores opfattelse, at klager ved at acceptere det oprindelige forlig ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt overfor selskabet, idet klager netop har afskåret selskabet fra at gøre afhjælpning gældende, samt fra at rejse regreskrav mod bygherren.

7.1 Forældelse

Af bilag Q fremgår det indledningsvis, at klager havde anlagt erstatningssag mod den advokat, der repræsenterede klager i forbindelse med indgåelse af det oprindelige forlig (fremlagt af sikrede).

Vedrørende kravets størrelse er der henvist til den 5-årige byggegennemgang (bilag H).

Som bilag 14 i retssagen (ligeledes del af bilag Q) blev fremlagt et besigtigelsesnotat udarbejdet den 9. august 2017.

I dette bilag er der flere anmærkninger om fejlplaceret dampspærre, ligesom der er anmærkninger omkring manglende brandsikring mellem lejlighederne og etageadskillelsen.

Det er herefter selskabets opfattelse, at klager allerede i forbindelse med gennemgangen af ejendommene med henblik på at udarbejde rapporten, var eller burde have været bekendt med, at der var tale om forhold, der burde have været anmeldt til selskabet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klager deltog ved gennemgangen med 4 personer, herunder den underskrivende klager.

Idet klager efter denne rapport havde kendskab til forholdene senest den 9. august 2017, vil krav i anledning af disse forhold være forældet pr. 9. august 2020. Forholdene blev anmeldt den 20. august 2020, hvorfor kravene var forældet på anmeldelsestidspunktet.

Klager havde ikke forud for anmeldelsen foretaget retsligt skridt mod selskabet, hvorfor Forældelseslovens § 16 ikke kan finde anvendelse i sagen.

Det er herefter selskabets opfattelse, at kravet skal afvises som forældet efter de gældende regler.

8.0 Afsluttende bemærkninger

Da der er tale om formelle indsigelser i forhold til forsikringsdækningen har selskabet valgt ikke at foretage besigtigelse på nuværende tidspunkt, hvorfor der ikke er taget stilling til, om de anmeldte forhold opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Måtte nævnet ikke give selskabet medhold i de formelle indsigelser, vil selskabet genoptage sagsbehandlingen, herunder foretage besigtigelse af forholdene."

Klageren har i brev af 5/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens substans

Den 23. juli 2020 blev Ejerforeningen ... på et møde med foreningens [byggerådgiver] bekendt med nye informationer om væsentlige fejl og mangler ved bygningen. Her var tale om nye informationer vedrørende fejl i tagkonstruktionen, som der ikke tidligere havde været kendskab til.

De nye informationer klarlagde, at taget er konstrueret grundlæggende forkert og at taget er bygget i modstrid med den byggetilladelse, der blev givet af kommunen og som ligger til grund for konstruktionen. Statikken i konstruktionen er fejlbehæftet i en grad, der skader bygningen, hvilket har konkrete mærkbare effekter på facaden som er blevet beskadiget som følge heraf. [Ingeniørfirma] har i en uvildig rapport konstateret 'væsentlige fejl' i både de statiske beregninger og udførelsen af byggeriet.

På mødet den 23. juli 2020 oplyste [byggerådgiver] at de pågældende fejl og mangler var til fare for beboernes sikkerhed, hvorfor de frarådede beboerne at bo i lejlighederne på 5. sal så længe fejlene ikke var udbedret.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at de af Tryg foranstaltede 1 års og 5 års gennemgang ikke har afdækket disse forhold.

Den eneste aktør, der med sikkerhed og hævet over enhver tvivl må have haft kendskab til de pågældende fejl og mangler er daværende bygherre [selskab 2], som har truffet et bevidst valg om at gennemføre byggeriet i modstrid med den byggetilladelse, de har arbejdet ud fra. Der er således tale om grov uagtsomhed fra bygherres side, som er til fare for personsikkerheden.

Tryg forsikring er flere gange blevet tilbudt at besigtige de konkrete forhold på bygningen, men har hver gang afslået og således ikke ønsket at vurdere forholdene på bygningen ved selvsyn.

Sagen er ikke forældet

Den information, som ligger til grund for nærværende sag er først kommet til ejerforeningens kendskab den 23. juli 2020 og er blevet meldt til både bygherre og Tryg forsikring umiddelbart efter den 20. august 2020.

Anmeldelse er sket inden for fristen på tre år.

Anmeldelsen er sket før byggeskadeforsikringens udløbsdato den 2. marts 2021.

Sagen er således anmeldt inden for de givne frister og er derfor ikke forældet.

Forholdene er dækningsberettiget i henhold til byggeskadeforsikringen

De konkrete fejl og mangler i bygningen falder inden for definitionen af dækningsberettigede forhold, jf. forsikringsbetingelserne for byggeskadeforsikringen (Bilag 1).

Forliget om ventilation og ibrugtagningstilladelse af 2015 er ikke relevant i nærværende sag

Forliget der blev indgået i 2015 omhandlede en konkret sag om manglende ventilation, der betød at der ikke kunne opnås ibrugtagningstilladelse af lejlighederne på 5. sal. På tidspunktet for forligets indgåelse havde ingen anden end bygherre kendskab til, at tagkonstruktionen og brandforholdene var behæftet med afgørende fejl og mangler.

Forliget omhandlede således et specifikt og isoleret forhold, nemlig ventilation og den deraf følgende manglende ibrugtagningstilladelse.

Tryk argumenterer for, at forliget gælder for alle forhold i al evighed. Selv hvis man, for argumentets skyld, antog at dette skulle være tilfældet, hvilket undertegnede ikke mener, så må der på grund af, dels den grove uagtsomhed som bygherre har udvist, dels det forhold at personers sikkerhed er bragt i fare, ses bort fra forliget."

Selskabet har i brev af 26/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Til orientering kan det oplyses, at selskabet den 25. februar 2021 modtog en mail fra en advokat, der repræsenterer de medlemmer af ejerforeningen (bilag U).

Det kan heraf konstateres, at i hvert fald del af klagerne har rejst krav mod tidligere medlemmer af ejerforeningen, som har adciteret entreprenøren, samt at de tidligere medlemmer af ejerforeningen forbeholder sin ret mod selskabet.

Ud fra disse oplysninger er det selskabets opfattelse, at der er anlagt retssag i relation til de spørgsmål, der er af betydning i denne sag, herunder betydningen og udstrækningen af det forlig, der blev indgået med ejerforeningen og entreprenøren. Forliget blev som nævnt indgået uden selskabets viden eller medvirken.

Det fremgår endvidere af mailen fra advokaten, at der endnu ikke er afholdt syn og skøn i retssagen. Hvis nævnet måtte finde, at sagen skal fortsætte i nævnets regi, uagtet at der er rejst retssag vedrørende kravene, er det selskabets opfattelse, at nærværende sag bør afvente afholdelsen af dette syn og skøn, og klager **opfordres** til, at fremsende kopi af syn og skønsrapporten, når den foreligger.

Som bilag fremlægges selskabets svar på henvendelsen fra advokaten.

Herudover fastholdes det, at det indgåede forlig medfører, at der ikke kan stilles krav mod Byggeskadeforsikringen, jfr. vores indlæg af 9. februar 2021.

Det er endvidere selskabets opfattelse, at det fremsatte krav er forældet og der henvises i den forbindelse til argumentationen i vores første indlæg."

Til dette har klageren fremsendt besked af 9/5 2021, hvori det bl.a. er anført:

"EF ... har ikke indvendinger mod Trygs ønske om at nærværende sag ved Ankenævnet afventer processkridt i en omtalte retssag.

Det skal i den forbindelse blot bemærkes, at hin retssag ikke direkte vedrører det omtalte forlig."

Hertil har selskabet i brev af 14/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet er ikke bekendt med mere om den verserende retssag mellem enkelte af ejerforeningens medlemmer mod tidligere medlemmer af ejerforeningen, end hvad der er oplyst i vores seneste svar til nævnet.

Som tidligere nævnt fremgår det af sagen at dele af ejerforeningen har anlagt sag mod tidligere medlemmer af samme forening. Der er således tilsyneladende ikke enighed i ejerforeningen om, hvorledes sagen skal føres.

I indlægget oplyser klager, at retssagen ikke direkte skulle vedrøre den indgåede forligsaftale. Dette stiller selskabet sig undrende overfor.

Det tidligere fremførte omkring betydningen af den indgåede aftale fastholdes i sin helhed.

Endvidere fastholdes det tidligere fremførte vedrørende forældelsen i sin helhed.

Selskabet stiller sig endvidere undrende overfor, at Andelsboligforeningen er medunderskriver af klagers seneste indlæg, og klager opfordres til at oplyse baggrunden for dette.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at byggeskadeforsikringen er knyttet tæt op på entrepriseraftalen i forbindelse med ombygningen af tagrummet, hvorfor Andelsboligforeningen ikke kan have retlig interesse i denne sag."

Heroverfor har klageren i besked af 29/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Den verserende retssag vedrører omstændigheder omkring køb og salg af ejerlejligheder i [tag-etagen]. Andelsforeningen er derfor ikke part i denne retssag. Det er således misvisende, og direkte forkert at hævde, at der ikke skulle være enighed i Ejerforeningen om, hvordan sagen skal føres.

Andelsforeningen er en del af ejerforeningen, hvorfor andelsforeningen har en retlig interesse i nærværende sag ved Ankenævnet. Ejerforeningen består af fire ejere og en andelsforening. Hele

Ankenævnet for Forsikring

8.

96253

ejerforeningen er enige om, hvordan nærværende sag ved Ankenævnet skal føres og er derfor underskrivere af ejerforeningens skrivelser til Ankenævnet."

Selskabet og klageren har indsendt yderligere indlæg, hvoraf nogle af indlæggene gengives i det følgende: Selskabet har i brev af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ved min fornyet gennemgang af sagen, kan jeg konstatere, at vi ikke tidligere har fremlagt dele af tegningsgrundlaget, herunder byggetilladelsen, og dermed den entreprise, som forsikringen er tegnet på.

Som bilag V fremlægges byggetilladelsen af 14. september 2010.

Som bilag W fremlægges anmodning om yderligere oplysninger fra kommunen.

Som bilag X fremlægges kopi af forsikringstagerens oplysningsskema.

Polisen er tidligere fremlagt.

Som det fremgår af byggetilladelsen, vedrørte entreprisen etablering af 4 nye lejligheder

...

Af sagens bilag T fremgår det blandt andet, at nye ejere af de nævnte lejligheder har anlagt retssag mod entreprenøren idet der skulle være konstateret væsentlige fejl og mangler ved de pågældende lejligheder."

Klageren har herefter i besked af 15/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Nye og nuværende ejere af lejlighederne i ... og medlemmer af Ejerforeningen ... (og part i nærværende sag ved Ankenævnet for Forsikring), har anlagt sag mod tidligere ejere af samme lejligheder, som er privatpersoner repræsenteret af advokat ... Nye og nuværende ejere af lejlighederne i ... har således ikke anlagt sag mod entreprenøren som påstået af Tryg Forsikring i seneste skrivelse af 27. september 2021. Dette fremgår også af førnævnte bilag T (indsat nedenfor).

Af bilag T fremgår det, at tidligere ejere af lejligheder i ... repræsenteret af advokat ... har indledt en isoleret bevisoptagelse mod deres sælger (den daværende entreprenør) [selskab 2]. Nuværende ejere af ovennævnte lejligheder og medlemmer af Ejerforeningen ... er ikke part i eventuelle krav, der måtte være rettet af tidligere ejere af lejligheder i ... mod entreprenøren [selskab 2]."

Selskabet har i brev af 27/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed bekræftes modtagelsen af klagers seneste indlæg til nævnet, herunder de seneste syn og skønsrapporter i sagen mellem tidligere medlemmer og nuværende medlemmer af ejerforeningen.

På den baggrund har selskabet gennemgået sagen på ny, og har følgende yderligere kommentarer eller præciseringer.

Nærværende Ankenævns sag beror på klagers rådgivers anmeldelse af 28. august 2020 (bilag C).

I denne anmeldelse er det anført, at det anmeldte vedrører manglende brandsikkerhed og forkert placering af dampspærre.

Forholdet omkring dampspærre er blandt andet nævnt i besigtigelsesrapport (bilag Q side 75). Denne rapport er udarbejdet den 9. august 2017.

Forholdet omkring brandsikring er blandt andet nævnt i samme rapport (bilag Q side 80).

Det fastholdes, at kravet vedrørende disse punkter, og dermed de forhold, som blev anmeldt den 20. august 2020, er forældet, idet klager senest havde kendskab til forholdene ved denne rapport, og forholdene er først anmeldt mere end tre år efter dette kendskab.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed op, at flere bestyrelsesmedlemmer deltog ved besigtigelsen.

De forhold vedrørende taget, som klager oplyser om i det nu fremsendte materiale, vedrører andre forhold omkring taget, og disse forhold er først nævnt overfor selskabet i forbindelse med klagers indlæg til nævnet dateret 5. marts 2021, uploadet den 8. marts 2021.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til policen ophørte byggeskadeforsikringen den 2. marts 2021, og det er selskabets opfattelse, at disse forhold vedrørende taget er anmeldt efter forsikringens ophør, hvorfor der ligeledes af den årsag ikke skal tilbydes dækning over forsikringen.

Herudover fastholdes det, at klager ved det indgåede forlig med bygherren [selskab 2], har fremskrevet sig retten til at rette krav mod dette selskab og eventuelle datterselskaber, herunder forsikringstageren på policen: [selskab 2], Cvr ...

For god ordens skyld skal det oplyses, at [selskab 2] Cvr ... fortsat eksisterer, dog under et andet navn. Som bilag Y fremlægges udskrift fra CVR-registret.

Det fastholdes endvidere, at klager har været bekendt med konsekvenserne af den indgåede aftale, hvilket underbygges af retssagen mod den advokat, der repræsenterede klager i forbindelse med aftalens indgåelse.

Byggeskadeforsikringen er opbygget således, at den er en form for sikkerhedsnet i relation til husejeren og det firma, der har opført ejendommen. Dette skal forstås således, at hvis Bygherre eller entreprenøren (forsikringstageren) går konkurs, vil eventuelle dækningsberettigede skader skulle behandles og vurderes over forsikringen.

Hvis forsikringstageren ikke er gået konkurs, vil forsikringen som udgangspunkt kunne henvise husejeren til at rette henvendelse til forsikringstageren eller underrette forsikringstageren om forholdet, med opfordring til, at forsikringstageren får bragt forholdet i orden.

Idet klager i den konkrete sag har fraskrevet sig retten til at rette krav mod forsikringstageren, vil selskabet ikke kunne opfordre forsikringstageren til at bringe forholdet i orden, uagtet at forsikringstageren fortsat eksisterer.

Endvidere har selskabet ikke mulighed for at rette et regreskrav mod forsikringstageren, idet klager har fraskrevet sig retten overfor forsikringstageren.

I og med der er tale om et regreskrav, vil selskabet ikke kunne stilles bedre i forhold til forsikringstageren end klager ville have været, hvis klager rejste og kravet, og da klager har fraskrevet sig retten til at rejse et krav, vil selskabet heller ikke kunne rejse et krav, jfr. Erstatningsansvarsloven § 22

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at valget om at fraskrive sig krav blev truffet af klager, uden selskabets involvering og på baggrund af advokatbistand.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ved sin ageren i forbindelse med indgåelse af forliget ligeledes har fraskrevet sig retten til at søge erstatning over den tegnede byggeskadeforsikring, jfr. selskabets tidligere argumentation.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Måtte nævnet finde, at klager, trods fraskrivelsen af retten til at rejse krav mod entreprenør og forsikringstager, at krav vedrørende brandsikring og dampspærre ikke er forældet, og at der ikke skulle være tale om nye forhold, vil selskabet genoptage behandlingen af de anmeldte krav."

Klageren har i besked af 13/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nærværende sag, vedrørende bl.a. mangelfuld tagkonstruktion samt andre forhold, blev anmeldt i august 2020 og er derfor ikke forældet.

Den virksomhed sagen vedrører er [selskab 1], som er ophørt med at eksistere. Hvilke relationer [selskab 1] måtte have til andre private virksomheder er mindre relevant i denne kontekst.

Afslutningsvist henledes opmærksomheden på konklusionen i den uafhængige skønserklæring, som er blevet gennemført, der lyder som følger: 'Indledningsvis føler skønsmanden at han må påpege, at han aldrig tidligere har set et så dårligt udført arbejde, med så væsentlige alvorlige fejl og mangler, og i en sådan grad at kollaps ville have været en risiko'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af forlig af 11/5 2015 mellem bygherren og ejerforeningen fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale skal jeg hermed på vegne af min klient [selskab 1] vende tilbage med et udkast til mindelig løsning af den opståede tvist vedrørende ovennævnte ejendom.

Udgangspunktet for forslaget er som tidligere drøftet, at min klient ønsker at medvirke i videst muligt omfang i afhjælpning af de uhensigtsmæssigheder, som andelsboligforeningen har oplevet

på ejendommen. Rammerne for min klients deltagelse er grundlæggende hele selskabets formue med fradrag af anslåede omkostninger til selskabets efterfølgende solvente likvidation.

...

Såfremt selskabet skal lukkes solvent uden midler udefra, kan selskabet tilbyde at betale 136.555,52 kr. til Boligforeningen Ejeren af [selskab 1] er indstillet på at tage del i likvidationsomkostningerne, og jeg kan på den baggrund og på vegne af [selskab 1] tilbyde at forlige sagen ved min klients betaling af kr. 100.000,00 kr. samtidig med at der meddeles Andelsboligforeningen transport i det hos [pengeinstitut] deponerede beløb stort 72.103,52 kr.

På baggrund af vores drøftelser forestiller jeg mig, at denne imødekommelse kan få enderne til at nå sammen.

Forliget vil fra min klients side forudsætte, at Andelsboligforeningen ... og Ejerforeningen ... meddeler saldokvittering til [selskab 1] og således afstår fra at rette noget krav mod [selskab 1], selskabets ledelse eller selskaber under [koncern] i øvrigt.

Jeg skal for god ordens skyld understrege, at forslaget fremsættes uden præjudice, og at der ved fremsættelsen af forslaget ikke sker nogen anerkendelse af ansvar for de opståede udfordringer på ejendommen eller anerkendelse af de anslåede omkostninger ved reetablering/ udbedring."

Af byggeskadeforsikringens 5 års eftersyn af 29/12 2016 fremgår bl.a.:

"DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT

...

Bygningsdel:

Altaner integreret i tagfod/københavnertag på træbjælkelag, tagpap og stål-rækværk

Hvem er ansvarlig for svigtet?:

[Selskab 2]

Beskrivelse fra den bygningssagkyndige:

- 1) Der kan konstateres utætheder i altandækskonstruktionen i området umiddelbart op mod altandøre. Utæthederne fremtræder på lofter i underliggende lejligheder på 4 sal.
- 2) Der forekommer friktion (løs frigang) i hjørnesamlinger af rækværker

Lokalisering:

Altaner 5 sal, opgang ...

Opbygning:

Altaner integreret i tagfod/københavnertag på træbjælkelag, tagpap og stål-rækværk.

Beskrivelse fra forsikringsselskabet:

1+2)

Forholdene skal udbedres."

Af et besigtigelsesnotat af 9/8 2017 af ejerlejlighederne fremgår bl.a.:

"Baggrund:

Foreningen har siden etablering af nyt tag med nye tagboliger på 5. sal konstateret flere uheldige forhold. Forholdene omfatter vandindtrængen i lejligheder på 4. sal fra 5. sals tagaltaner, fra utætheder ved inddækninger og fuger. Valgte afvanding af københavnertaget medfører uensigtsmæssige og skadelige vandmængder på kviste og tagterrasser. Derudover er aftræksforhold fra badeværelse og køkkener på underliggende etager ændret. Ventilationsafkast fra køkkener i lejlighederne st. 4-sal er afblændet/ fjernet og afkast badeværelser er omlagt med vandret føring i etageadskillelse ud i køkkentrappen.

Årsagen til besigtigelse er ønske om en årsagsforklaring på skader og en udbedringsvejledning på disse samt en byggeteknisk vurdering af foretagne ændringers lovlighed.

Besigtigelsen er udført uden at åbne konstruktioner, non destruktiv.

...

GENERELLE FORHOLD FOR EJENDOMMEN:

...

Registrering:**Tagflader:**

Københavnertag med eternitskifer på skråtagflade og tagpapdækning på den flade del af taget.

Afvanding af den flade del af taget sker til den skrå tagflade og videre ned i tagrenden. Hvor der er kviste i tagfladen, som der er mange af og som sidder tæt, løber vandet mod fronten af kvistene, hvor man efterfølgende har monteret en opkant i form af en trekantliste dækket med tagpap, og videre ned af flunkerne på kviste og ud på den skråtagflade og videre ned i tagrenden. Hvor kvistene ligger bindigt med tagterrasser afvandes der ned på tagterrassen og videre ned i tagrenden. Vand der løber ned langs flunker løber via zink samlinger og videre ned mod fugen ml. dør/vindue og kvist karm på tagterrassen.

Beklædning på kviste.

Kviste er udført uden udhæng i sider og front, se foto 1.

Kviste er beklædt med zink baner på front og flunker. Især fronter fremstår flere steder med buler især omkr. samlinger, se foto 2. Et enkelt sted i nr. 16 kunne konstateres revnet samling i blind-fals.

Fuger:

Omkring vinduer og døre er fuger udført med Ilmodbånd. Lodrette sidefuger på terrasse partier mod gården i nr. 16 er udskiftet til elastiske fuger.

Træbeklædning bagved tagrende.

Bagved tagrenden og bindigt til murkronen er monteret lodret malerbehandlet krydsfiner i hele facadens længde, se foto 3. Man har anvendt organisk materiale som er udsat for opfugtning og især ved store regnskyl hvor tagrender løber over.

Tagrender.

Tagrender er udført af plast lagt i rendejern af varmgalvaniseret stål.

Til gårdsiden er tagrendeflugten brudt af de 3 stk. trappetårne, der kunne ikke konstateres stående vand i tagrender. Til gadesiden er der længere tagrende flugter kun afbrudt af 2 stk. karnapper, der kunne konstateres stående vand i tagrender og flugten på tagrender er ikke ret, svinger frem og tilbage og vrider sig, se foto 4.

Dampspærre.

Det kan i skunke ved badeværelse konstateres at dampspærre ikke er korrekt tætsluttende mod tilstødende bygningsdele, se foto 5. Der er konstateret træk af kold luft i skunk.

SPECIFIKKE FORHOLD FOR ENKELTE LEJEMÅL:

...

Tagterrasse. vand-/fugtskade

...

Rækværk

...

Badeværelse

...

Ved inspektion af skunkrum i badeværelse gennem skunklem, kunne konstateres at brandsikring, indskudsler eller erstatning herfor, mangler helt.

Der mangler brandmanchet på afløbsrør i etageadskillelsen."

Af klagerens anmeldelse til byggeskadeforsikringen af 27/10 2017 fremgår bl.a.:

"A/B ... har i 2010-2011 fået etableret nyt tag samt tagboliger m.v. I den forbindelse tegnede bygherre, som ikke var A/B ..., men [selskab 2], ovennævnte byggeskadeforsikring hos jer.

Efter aflevering fandt sted i 2011, er der sidenhen konstateret adskillige fejl og mangler ved byggeriet. Fejl og mangler, som foreningen gennem årene har forsøgt at få udbedret af [selskab 2]'s datterselskab, [selskab 1], som stod for byggeprojektet. I 2015 lukkede [selskab 1] på grund af likviditetsproblemer og eksisterer ikke længere.

I december 2016 foretog byggeskadeforsikringen et 5 års eftersyn af byggesagen, som jeg vedhæfter. Af denne rapport fremgår det ligeledes, at der stadig forekommer væsentlige mangler ved byggeriet.

Idet vi (... Ejendomsadministration) har fået A/B ... i administration den 1. august 2017, vil vi gerne følge op på sagen og forhåbentlig få den afsluttet snarest.

Jeg henvender mig derfor til jer, idet vi gerne vil have byggeskadeforsikringen i spil og dækket skaderne."

Af brev af 29/12 2017 fra selskabet til klagerens administrator fremgår bl.a.:

"[Selskab 2] har opført og har udbedrings pligt og ret i 10 år, ifølge lovgivningen. Det er kun i tilfælde af firmaet er gået konkurs, at byggeskadeforsikringen dækker de skader, som opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne.

Ifølge forsikringsbetingelserne, skal vi have entreprisekontrakten med tillæg fremsendt i forbindelse med anmeldelse af skade, den har vi stadig ikke modtaget.

Når jeg og vores advokatafdeling læser de fremsendte mail, fremgår det at [koncerns] advokat læser forliget på samme måde som vores advokater.

Der er indgået forlig mellem [koncern] og ejerforeningen, om at der ikke kan rejses krav mod [koncern] eller selskaber under [koncern].

På baggrund af forliget har foreningen ikke noget krav mod [koncern] og kan derfor ikke rette krav mod byggeskadeforsikringen, da byggeskadeforsikringen træder i stedet for [koncern] i forbindelse med eventuel konkurs.

Forliget gør samtidig, at vi ikke kan træde i ejerforeningens sted og rette krav mod [koncern]"

Af retsforlig af 12/5 2020 fremgår bl.a.:

"2. Forlig

2.1 For at undgå yderligere proces om spørgsmålet og de deraf følgende omkostninger, er parterne enige om, at [klagers advokat], [advokatfirma], til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav parterne imellem som følge af [klagers advokats] rådgivning til E/F ..., herunder eventuelle krav mod [klagers advokat], eventuelle andre sagsbehandlende advokater, [advokatfirma] og [advokatfirmas] forsikringsselskab, ..., betaler et beløb stort kr. 50.000,00, skriver kroner femtitusinde 00/100.

...

E/F ... har herefter hævet ad citationssagen mod Tryg Forsikring A/S."

Af klagerens anmeldelse til byggeskadeforsikringen af 28/8 2020 fremgår bl.a.:

"Det er netop kommet til ejerforeningen kendskab, at byggeriet af tagkonstruktionen lejligheder på femtesalene i ... er behæftet med en række graverende fejl og mangler. Disse fejl og mangler er af en sådan karakter, at de indebærer en reel fare for personsikkerheden for beboerne.

Blandt andet der tale om:

- Manglende brandsikring mellem lejligheder
- Manglende brandsikring af etageadskillelsen mellem 4. og 5. sal
- Fejllaceret dampspærre"

Af ingeniørnotat af 24/8 2020 vedrørende konstruktive forhold fremgår bl.a.:

"Der er konstateret væsentlige fejl i de eksisterende statiske beregninger fra ombygningen i 2010. På denne baggrund vurderer [ingeniørfirma], at der skal udarbejdes nye statiske beregninger for hele tagkonstruktionen i forbindelse med udarbejdelse af detailprojekt for forstærkninger.

Der er konstateret væsentlige fejl i forbindelse med udførelsen af tagkonstruktionen i 2010, som vil kræve mange forstærkninger. De forstærkninger, der hidtil har været udført i igangværende ombygning fra 2020 afhjælper ikke de påviste problemer og skal i et vist omfang omgøres.

...

I 2010 undergik bygningen en større ombygning af tagetagen, hvor 2 store tørrerum og depotrum blev opbygget til 4 taglejligheder. I denne forbindelse blev hele tagkonstruktionen udskiftet inkl. nye træspær og tagbeklædning samt fast undertag af krydsfinerplaner. Desuden blev hovedtrappe ført op til tagetagen. Ombygningen var dog præget af en række fejl og mangler omfattende utæthed af klimaskærmen.

På baggrund af de mange registrerede fejl og mangler besluttede man i 2020 at udskifte tagbeklædningen. I forbindelse med denne ombygning registrerede man yderligere fejl, der omfatter

manglende udluftning af tagflade, store deformationer i samlinger i spærkonstruktion, fejludførte samlinger mellem konstruktionsdele samt kritiske brandtekniske forhold.

Alvorligheden af de gradvist stigende antal registrerede fejl medførte, at man efter etablering af ca. ¼ af den nye tagflade valgte at indstille byggeriet og kontakte rådgivende [ingeniørfirma] vedrørende en vurdering af konstruktive og brandtekniske forhold.

På nuværende tidspunkt har ½ af taget (hele vestsiden mod gaden) fortsat det oprindelige faste undertag, på ¼ af taget (i sydøstligt kvadrat af bygning) er der nyt skifertag og på sidste ¼ af tag (i nordøstligt kvadrat af bygning) er undertag fjernet så tagkonstruktion er synlig. Hele tagkonstruktionen er overdækket midlertidigt med stillads med presenning. Eksisterende tagkonstruktion er således kun synlig i det nordøstlige kvadrat af bygning. Arkitekt oplyser, at [ingeniørfirma] skal tage udgangspunkt i, at forhold i det nordøstlige kvadrat af bygning er repræsentativt for den resterende del af bygning.

...

4 Konklusion

Ved gennemgang af eksisterende projektmateriale og besigtigelse på stedet har [ingeniørfirma] registreret en række fejl og mangler i både det eksisterende projekteringsmateriale og udførelsen i forbindelse med ombygningsprojektet i 2010. Desuden kan [ingeniørfirma] konstatere, at man i forbindelse med igangværende udskiftning af tagbeklædning i 2020 ikke har rettet tilstrækkeligt op på disse fejl og mangler.

Særlig kritiske konstruktive fejl og mangler i tagkonstruktionen er oplistet nedenfor:

...

Grundet omfanget og alvorligheden af de registrerede fejl og mangler i udførte tagkonstruktion og eksisterende projektmateriale vurderer [ingeniørfirma], at man sandsynligvis løbende vil registrere yderligere fejl og mangler, når man blotlægger den resterende tagkonstruktion. Bygherre må derfor forvente, at forstærkning af eksisterende tagkonstruktion ikke nødvendigvis er billigere end at udskifte hele tagkonstruktion med nye spær. Baggrunden for denne vurdering er, at præfabrikerede spær erfaringsmæssigt er billigere end at udføre omfattende og tidskrævende forstærkninger af eksisterende tagkonstruktion på stedet. Forstærkninger i det aktuelle tilfælde er svære at planlægge, fordi man løbende kan registrere nye fejl og mangler, der sandsynligvis kræver nye detailløsninger.

Der er konstateret væsentlige fejl i de eksisterende statiske beregninger fra ombygningen i 2010. På denne baggrund vurderer [ingeniørfirma], at der i fase 2 skal udarbejdes nye statiske beregninger for hele tagkonstruktionen i forbindelse med forstærkningerne."

Af ingeniørnotat af 26/8 2020 om vurdering af brandforhold fremgår bl.a.:

"4 Konklusion

Indretning af tagetagen til beboelse i 2010-2011 er behæftet med væsentlige fejl og mangler af brandsikringen.

Følgende forhold skal derfor udbedres/ændres:

1. Brandsikring af tagkonstruktionens understøtning i tagetagen.
2. Udbedring af etageadskillelsen i skunkrum mod underliggende beboelse.

3. Videreførelse af trapperumsvægge, som brandsektionsvæg, til undersiden af den yderste tagdækning.
4. Etablering af væg mellem boliger og skunkrum, eller alternativt sikring af loftsoverflade i skunkrum.
5. Brandsikring af gennemføringer fra installationer i etageadskillelser.
6. Ændring af bagvedliggende beklædning af kvistflunker mod brandvægge

Ved en detailprojektering (fase 2) skal der udarbejdes konkrete forslag til udbedring og ovennævnte forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

7.1

Konstateres en skade, som nævnt under afsnit 4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Hvis ejeren vælger at gå direkte til den ansvarlige for skaden, skal Tryg orienteres. Dette af hensyn til forældelsesreglerne.

7.2

Tryg kan afvise at yde dækning eller begrænse dækningsomfanget, hvis sikrede ikke har anmeldt en byggeskade uden ugrundet ophold, med mindre forsinkelsen er rimelig og skyldes, at sikrede har søgt udbedring gennemført på grundlag af indgåede entrepriseaftaler, rådgiveraftaler, købsaftaler eller lignende aftaler.

7.3

Når tryg modtager en anmeldelse af en byggeskade, underretter vi bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid, med mindre byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.

Tryg har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring.

7.4

Hvis en byggeskade anmeldes til Tryg uden for de eftersyn, der foretages efter afsnit 6, skal

- bygherren,
- den sikrede,
- Erhvervs- og Byggestyrelsen,
- de, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder have besked herom, når FRIDA har anerkendt byggeskaden som dækningsberettiget.

...

9 Regres

Ved en dækningsberettiget skade indtræder Tryg i sikredes og/eller forsikringstagerens ret til at rejse krav mod bygherre, rådgivere, entreprenører, leverandører, garantistillere eller andre ansvarlige."

Ankenævnet for Forsikring

17.

96253

Nævnet udtaler:

Klageren er en ejerforening, hvis medlemmer er sikret under en byggeskadeforsikring. I 2010-2011 blev der opført 4 ejerlejligheder i tagetagen på en bygning tilhørende en andelsboligforening, som havde frasolgt loftsrummet. Nævnet lægger til grund, at to koncernforbundne selskaber, selskab 1 og 2, har stået for byggeriet. Byggeskadeforsikring er tegnet af selskab 2 og trådte i kraft den 2/3 2011 for en 10-årig periode.

Kommunen gav den 10/3 2013 selskab 2 påbud om at genetablere en afbrudt køkkenventilation fra andelsboligforeningens lejligheder som betingelse for at udstede ibrugtagningstilladelse. Ejerforeningen rejste krav for udbedringsomkostningerne mod selskab 1, og sagen blev forliget den 11/5 2015 mellem parterne.

Af forliget fremgår det, at "Forliget vil fra min klients side forudsætte, at Andelsboligforeningen ... og Ejerforeningen ... meddeler saldokvittering til [selskab 1] og således afstår fra at rette noget krav mod [selskab 1], selskabets ledelse eller selskaber under [koncern] i øvrigt".

Selskab 1 blev ved forliget tømt for midler og ophørte ved frivillig likvidation den 17/5 2015. Selskab 2 eksisterer fortsat

I 2015 blev der konstateret vandindtrængen i lejlighederne på 4. sal fra tagetagens altaner. Ved 5-års byggeeftersynet den 13/10 2016 blev utætheder i altandækskonstruktionen i taglejlighederne vurderet som et dækningsberettigende svigt i forhold til byggeskadeforsikringen. Et besigtigelsesnotat af 9/8 2017 indhentet af andelsboligforeningen og ejerforeningen beskrev forhold ved afvandingen fra taget, ændrede ventilationsforhold fra køkkener og badeværelser i andelsboligforeningens lejligheder og forhold ved skunkene i ejerlejlighedernes badeværelser, hvor dampspærren ikke sluttede tæt, og hvor brandsikringen i etageadskillelsen manglede.

Den 27/10 2017 anmeldte ejerforeningen skader ifølge 5-års byggeeftersynet til byggeskadeforsikringen, som afviste dækning den 13/12 og den 29/12 2017 med henvisning til, at ejerforeningen ved forliget i 2015 havde frasagt sig retten til at fremsætte krav mod selskab 1 og 2.

Den 11/12 2018 stævnedes ejerforeningen sin daværende advokat og administrator, der havde rådgivet om indgåelse af forliget i 2015, og ejerforeningen adciterede byggeskadeforsikringen den 3/6 2019. Sagen drejede sig om vandindtrængning fra altanerne. Der blev ikke udarbejdet skønserklæring eller afsagt dom, idet sagen blev afsluttet den 12/5 2020 med et forlig mellem ejerforeningen og advokaten. Ejerforeningen hævede ad citationssagen mod byggeskadeforsikringen.

I 2019-2020 blev der påbegyndt renovering af altanerne og udskiftning af den flade del af taget mod gårdsiden. Arbejdet blev standset den 22/7 2020, idet der var behov for en mere omfattende opretning. Ejerforeningen indhentede ingeniørnotater af 24/8 2020 og 26/8 2020, som konkluderede, at der var væsentlige fejl ved tagkonstruktionens konstruktion og stabilitet og ved tagetagens brandsikkerhed, som ikke kun vedrørte skunkene i badeværelserne.

Klageren indgav den 28/8 2020 anmeldelse til byggeskadeforsikringen, som har afvist at yde dækning med henvisning til det indgåede forlig i 2015 mellem ejerforeningen og selskab 1 og 2.

Ejerlejlighedsejerne har i 2021 gjort mangelskrav gældende mod deres sælgere og har indledt isoleret bevisoptagelse. Sælgerne har adciteret det selskab, som de har købt ejerlejlighederne af.

Klageren ønsker udbetaling af forsikringssummen på ca. 5 mio. kr. Klageren har anført, at ejerforeningen har udgifter for over 13 mio. kr. til udbedring af fejl og mangler. Klageren har anført, at forliget i 2015 drejede sig om manglende ventilation, og at forliget ikke kan have virkning for forholdene vedrørende tagkonstruktionens opbygning og brandsikringen, der først blev konstateret i 2020. Forliget bør desuden tilsidesættes på grund af grov uagtsomhed ved byggeriets

opførelse, som er til fare for personsikkerheden. Klageren har anført, at forholdene er konstateret og anmeldt i 2020 og er hverken forældet eller anmeldt for sent. Klageren har oplyst, at den verserende sag ved retten omhandler køb og salg af ejerlejlighederne og ikke byggeskadeforsikringen.

Selskabet har anført, at klageren ved forliget i 2015 har accepteret at frafalde samtlige krav mod selskab 1 og 2. Ved at indgå forliget har klageren fraskrevet sig retten til at søge erstatning over byggeskadeforsikringen. Selskab 2 eksisterer fortsat, og klageren har med forliget afskåret byggeskadeforsikringen fra at anmode bygherren om at foretage afhjælpning og – såfremt afhjælpning ikke finder sted – at rejse et regreskrav mod bygherren.

Selskabet har videre anført, at klageren har haft kendskab til manglende brandsikkerhed og forkert placeret dampspærre siden besigtigelsesnotatet af 9/8 2017, og disse krav var forældet ved skadeanmeldelsen den 28/8 2020. Anmeldelse af tagkonstruktionen og manglende stabilitet er indgivet for sent. Klageren har først nævnt forhold omkring tagets konstruktion i indlæg til nævnet den 5/3 2021, som selskabet har modtaget den 8/3 2021, og byggeskadeforsikringen ophørte den 2/3 2021. Selskabet har anført, at der allerede verserer en retssag i relation til de spørgsmål, der er af betydning i klagen for nævnet, herunder betydningen og udstrækningen af det indgåede forlig i 2015.

Det fremgår af nævnets vedtægter § 3, stk. 2, at "Så længe en klagesag verserer for nævnet, kan sagens parter ikke anlægge sag ved domstolene om de spørgsmål, som klagen omfatter". Som sagen foreligger oplyst, vedrører den verserende sag ved domstolene krav rejst af de nuværende ejerlejlighedsejere mod tidligere ejere af ejerlejlighederne som følge af mangler/ulovligheder ved det købte. Klageren har ikke rejst sag ved domstolene om dækning over byggeskadeforsikringen, hvorfor nævnet finder sig kompetent til at behandle klagen.

Af lovforslag L 177/2006-07 – hvorved kapitel 4 A om byggeskadeforsikring blev indsat i bygge-loven – fremgår det af punkt 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger, at "Byggeskade-

forsikringen skal sikre, at der er et økonomisk grundlag for at udbedre skaden. Bygningsejeren har mulighed for straks at anmelde skaden til forsikringsselskabet. Det er herefter forsikringsselskabet, der retter henvendelse til den ansvarlige entreprenør, rådgiver eller bygherre og gør ejerens krav gældende mod den pågældende. Forsikringsselskabet må i overensstemmelse med almindelige formueretlige regler respektere aftaler indgået mellem bygherre og entreprenør samt mellem entreprenør og underentreprenør. Hvis AB 92 eller andre lignende aftaler er anvendt, skal forsikringsselskabet derfor i overensstemmelse med disse aftaler dels have mulighed for at sikre bevisførelsen inden skadesudbedring dels give den ansvarlige mulighed for at udbedre skaden inden rimelig tid. Hvis skaden ikke bliver udbedret inden rimelig tid, udbedrer forsikringsselskabet skaden eller udbetaler erstatning til bygningsejeren. Forsikringsselskabet indtræder herefter i bygningsejerens krav mod den ansvarlige part efter dansk rets almindelige regler. Bygningsejeren kan dog altid vælge at gå direkte til den ansvarlige for skaden ... Forsikringsselskabet skal efter nærværende lovforslag afholde 1-års og 5-års eftersyn. Såfremt betænkningens og lovudkastets forslag følges, vil en væsentlig del af byggeskaderne derfor være opdaget, inden et eventuelt krav mod entreprenøren og rådgiveren er forældet. Det bliver således den, der er ansvarlig for skaden, der ender med at afholde udbedringsudgifterne, med mindre den pågældende er insolvent, eller virksomheden er ophørt".

Nævnet forstår klagen således, at klageren rejser krav om dækning af de konstaterede forhold vedrørende manglende brandsikring og tagkonstruktionens stabilitet og udførelse.

Nævnet lægger til grund, at to koncernforbundne selskaber – selskab 1 og 2 – har stået for byggeriet. Byggeskadeforsikring er tegnet af selskab 2, som fortsat eksisterer. Nævnet finder, at selskabets adgang til regres mod bygherren er en central del af den lovfastsatte forsikringsordning vedrørende byggeskader, og at sikrede vil miste sit krav på forsikringsdækning ved at indgå aftaler med bygherren, der begrænser selskabets regresmulighed. Nævnet henviser til sag 88013. Spørgsmålet er herefter, hvorledes det indgåede forlig i 2015 skal forstås.

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder, at selskabet har været uberettiget til at afvise at behandle klagerens anmeldelse af byggeskader med henvisning til forligsaftalen mellem klageren og bygherren.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har bevist, at forligsaftalen konkret er til hinder for, at selskabet kan gennemføre et regreskrav mod bygherren for forhold vedrørende tagkonstruktionen og manglende brandsikring.

Flertallet har i den forbindelse lagt vægt på forligsaftalens ordlyd og baggrund, herunder at baggrunden for forliget var genetablering af en afbrudt køkkenventilation fra andelsboligforeningens lejligheder for at kunne opnå ibrugtagningstilladelse, og at der efterfølgende er konstateret langt alvorligere forhold ved byggeriet.

Flertallet har videre lagt vægt på, at selskabet ikke har godtgjort omstændigheder, som giver anledning til at antage, at klagerne på tidspunktet for indgåelse af forliget kendte til de nu konstaterede forhold. Forsikringsaftalelovens § 52 – om sikredes pligt til at træffe foranstaltninger til sikring af selskabets dækningskrav – kan derfor ikke føre til, at selskabet er fri for ansvar.

At selskabets regreskrav på nuværende tidspunkt eventuelt måtte være forældet, kan ikke føre til andet resultat. Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte forhold ikke blev konstateret ved 5-års eftersynet, og at klageren har anmeldt forholdene til selskabet hurtigt efter konstateringen og dermed har overholdt sin forpligtelse efter forsikringsaftalelovens § 21, stk. 1, om at anmelde forholdene til selskabet "uden ophold".

Flertallet finder, at klageren ved det indhentede besigtigelsesnotat af 9/8 2017 alene er blevet bekendt med, at der ikke var brandsikring af etageadskillelsen i skunkrum i badeværelserne. Retssagen – hvor selskabet blev adciteret i 2019 – vedrørte vandindtrængning fra altanerne.

Flertallet finder, at krav om manglende brandsikring i skunkrum er forældet ved klagerens anmeldelse til byggeskadeforsikringen den 28/8 2020, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1 og

forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. De øvrige forhold vedrørende manglende brandsikring er klageren først blev bekendt med ved ingeniørnotatet af 26/8 2020, og disse forhold er ikke forældet ved anmeldelsen eller sagens indbringelse for nævnet den 21/12 2020.

I klagerens anmeldelse den 28/8 2020 nævnes det, at der er konstateret en række graverende fejl og mangler ved taglejlighederne, men anmeldelsen nævner ikke udtrykkeligt forholdene ved tagkonstruktionens stabilitet, som blev konstateret i ingeniørnotat af 24/8 2020. Det fremgår imidlertid af klagen til nævnet den 21/12 2020, at klageren ønsker dækning for bygningens tagkonstruktion, der var behæftet med fejl og mangler af en så alvorlig karakter, at der var risiko for nedstyrtning. Klageren har videre vedlagt ingeniørnotatet af 24/8 2020 om tagkonstruktionen. Flertallet finder, at klageren har anmeldt forholdet til selskabet senest den 11/1 2021 ved selskabets modtagelse af klagen til nævnet, og at forholdet er anmeldt i forsikringstiden.

Flertallet finder herefter, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og manglende brandsikring, bortset fra etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at selskabets mulighed for at gøre regres over for bygherren for eventuel forsikringserstatning – som selskabet må udrede til klageren som sikret under byggeskadeforsikringen – er blevet afskåret ved den forligsaftale, som klageren indgik med bygherren i 2015.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på forligsteksten, der efter mindretallets opfattelse må forstås således, at klageren har fraskrevet sig at gøre nuværende og fremtidige mangelskrav gældende vedrørende byggeriet over for alle selskaber i byggekoncernen.

Mindretallet finder, at klageren ikke har godtgjort omstændigheder, der giver grundlag for at antage, at forliget ikke skulle være bindende for klageren.

Ankenævnet for Forsikring

23.

96253

Mindretallet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet er uberettiget til at afvise forsikringsdækning for byggeskader med henvisning til det indgåede forlig i 2015. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og den manglende brandsikring, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings