

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 99827:

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. I klageskema af 10/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi vil hermed indgive en klage over ikke at have fået udbetalt forsikringspenge i forbindelse med en byggeskadeforsikring. Nærværende klage kommer i forlængelse af en tidligere sag bragt for Ankenævnet for Forsikring med sagsnummer 96253.

Nærværende klage indsendes bl.a. med henblik på at afbryde forældelsesfristen på et år efter Ankenævnet afsagde kendelse i sag nr. 96253. Vi beder således Ankenævnet om at stille sagen i bero.

Yderligere information vil blive eftersendt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbetaling af forsikringssum på ca. 5 mio. kr. efter at have afholdt udgifter for et væsentligt større beløb."

Selskabet har den 3/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke vil tilbyde erstatning over den tegnede Byggeskadeforsikring, efter Nævnets afsigelse af kendelse nr. 96253.

2.0 Kort sagsfremstilling

Da der er tale om en fortsættelse af kendelsen 96253 tillader selskabet sig, at henvise til sagsfremstillingen i den sag omkring forløbet inden afsigelse af kendelsen.

Af kendelsen fremgår det, at selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og den manglende brandsikring, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

2.1 Efter afsigelse af kendelsen

Klageren rettede første gang henvendelse til selskabet den 11. september 2022; men da mailen ikke indeholdt oplysninger der kunne identificere skaden, måtte klageren på ny rette henvendelse til selskabet den 19. september 2022.

Selskabets samarbejdspartner besvarede henvendelserne den 28. september 2022, og af denne besvarelse fremgår det blandt andet, at forsikringssummen ikke bare kan udbetales. Mailen fremlægges som **Bilag 2**.

Den 5. oktober 2022 modtog selskabets samarbejdspartner en mail, hvori det oplyses, at projektet er færdiggjort. Mailen fremlægges som **Bilag 3**.

Efter en del rykkere sendte selskabets samarbejdspartner den 21. april 2023 en mail til klageren, hvori de enkelte forhold bliver gennemgået, og på baggrund af denne gennemgang fastslår samarbejdspartneren, at ejerforeningen ikke har lidt et dækningsberettiget tab. Brevet fremlægges som **Bilag 4**.

Den 10. maj 2023 rettede klageren på ny henvendelse til Tryks klageansvarlige afdeling. Henvendelsen er fremlagt af klageren, og samme dag indbringes sagen for Nævnet.

3.0 yderligere materiale fra tidligere sag

For god ordens skyld fremlægges følgende yderligere materiale fra den tidligere sag.

...

3.1 Yderligere materiale

I forbindelse med selskabets samarbejdspartners gennemgang, har samarbejdspartneren udarbejdet referat af nogle af ejerforeningens og andelsboligforeningen offentliggjorte referater.

Disse fremlægges på følgende måde:

Ekstra ordinært generalforsamling 22. november 2019 **Bilag 11**

Ekstra ordinær generalforsamling 22. juni 2020 **Bilag 12**

Andre referater **Bilag 13**

...

4.0 betingelserne

I betingelsernes pkt. 4, sammenholdt med bekendtgørelsen om Byggeskadeforsikring er en dækningsberettigende Byggeskade defineret som:

...

I betingelsernes pkt. 8, er der en nærmere gennemgang af, hvorledes erstatningen opgøres på en Byggeskadeforsikring.

...

5.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

6.0 Selskabets vurdering

I henhold til ankenævnets kendelse nr. 96253 skulle selskabet genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og den manglende brandsikring af etageadskillelsen, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

En del af denne sagsbehandling vil bestå i en vurdering af, om der er tale om forhold, der kan defineres som en skade i Byggeskadeforsikringens forstand.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det at arbejdet ikke er udført fagligt korrekt ikke i sig selv medfører, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade. Forholdet skal opfylde definitionen på en byggeskade.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren anmodede om udbetaling af forsikringssummen efter afsigelsen af kendelsen.

Dette kan selskabet ikke acceptere, idet klageren fortsat skal dokumentere, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt dokumentere, hvilket konkret tab, der skulle være lidt, hvis forholdene opfylder definitionen.

Det fremgår endvidere, at forholdene er udbedret, blandt andet i forbindelse med flere vedligeholdelsesprojekter, sat i værk af Andelsbolig og ejerforeningen, samt at Andelsboligforeningen, der er medejer af bygningen, har accepteret, at der efter forliget nævnt i den oprindelige sag ikke kunne foretages yderligere.

Idet forholdene er udbedret, har selskabet ikke haft mulighed for at foretage en besigtigelse tagkonstruktionen eller den anførte manglende brandsikring.

Selskabets samarbejdspartner har derfor alene haft mulighed for at bedømme sagen ud fra dokumenterne i den tidligere anmeldelse, retssag/syn og skøn, notater fra [ingeniørfirma 1] og tilgængelige byggesag.

Selskabet har ikke modtaget det renoveringsprojekt, der henvises til i notaterne fra [ingeniørfirma 1].

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på de almindelige bevisbyrderegler, og det er selskabets opfattelse, at klageren ved at færdiggøre de projekter, der er aftalt mellem Andelsboligforeningen og ejerforeningen, har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation.

6.1 Forhold vedrørende stabilitet

Ved gennemgang af [ingeniørfirma 1's] notatet udarbejdet den 24. august 2020, eller næsten 9½ år efter forsikringens ikrafttræden, **Bilag 14**, kan det konstateres, at der ikke konstateret nogen skader på tagkonstruktionen.

[Ingeniørfirma 1] beskriver, at den krydsfiner, som er monteret på spærene, har en skivevirkning og er fastgjort til lejlighedsskel. [Ingeniørfirma 1] vurderer, at tagkonstruktionen har været stabil i de 9½ år konstruktionen havde eksisteret, og at det først er i forbindelse med den af ejerforeningen og andelsboligforeningen planlagte ændring af tagkonstruktionen, at denne er blevet ustabil.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at opførelsen med krydsfinerplader er fremsendt tegninger etc. Til kommunen, og at kommunen har godkendt ændringerne i bygningen, jfr. **Bilag 10b** pkt. 4.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at der i perioden 2010 til 2020 var en del storme herunder mindst 13 af de navngivne storme og orkaner.

Det er selskabets opfattelse, at hvis der havde været udfordringer med stabiliteten i tagkonstruktionen ville der efter 9½ år og mindst 13 navngivne storme/orkaner have været tegn på skader. Dette er som nævnt ikke konstateret i rapporten.

Der henvises i notatet til fejl i samlinger af spærene, samt nogle statiske beregninger, der er imidlertid ikke dokumentation for disse anførte fejl, ligesom de anførte statiske beregninger ikke er fremsendt til selskabet.

Grundet udbedringen af forholdet, har selskabet været frataget muligheden for at foretage en besigtigelse.

Herudover henviser [ingeniørfirma 1's] notatet til, at tagkonstruktionen ikke opfylder konsekvensklasser og normlaster i 2020, og det blev anbefalet, at der udarbejdedes nye statiske beregninger efter 2020 normerne. Selskabet har ikke modtaget kopi af sådanne beregninger.

Uagtet dette kan det konstateres, at normlaster og konsekvensklasserne er ændret gentagne gange siden opførelsen i 2009/2010, hvorfor det ikke er påvist, at normklasserne eller konsekvensklasserne ikke overholdt de regler, der var på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Selskabets samarbejdspartner har sammen med ingeniører haft gennemgået stabiliteten og ud fra deres mundtlige tilbagemelding til samarbejdspartneren, skulle der ikke have været udfordringer med stabiliteten i forhold til de regler, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Af [ingeniørfirma 1's] rapport fremgår det endvidere, at der er sømplader, der er blevet eftersømmet i 2020, og det i en sådan grad, at træets styrke er svækket væsentligt. Hullerne i sømpladerne er fyldt helt ud, og flere af sømmene er placeret så yderligt, at der er risiko for, at træet flækker og mister sin styrke.

Samtidig er lasten på spærene forøget i forbindelse med det planlagte arbejde, der blandt andet består i en forhøjelse af spærene med mellem 150 – 200 mm.

For god ordens skyld skal det pointeres, at det planlagte arbejde på taget, ikke er omfattet af nærværende Byggeskadeforsikring.

Sammenfattende finder selskabet det ikke dokumenteret, at der var udfordringer med stabiliteten i forhold til de regler, der var gældende ved opførelsen, hvorfor der ikke er tale om en dækningsberettigende Byggeskade.

Måtte nævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet har medført merudgifter for ejerforeningen i forhold til det planlagte arbejde, der var aftalt mellem andelsbolig- og ejerforeningen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det efter de almindelige bevisbyrde-regler er klageren, der skal dokumentere dette.

6.2 Forhold vedrørende brandsikring

[Ingeniørfirma 1's] notat omkring brandforhold i tagetagen er nærmere gennemgået. Notatet er udarbejdet den 26. august 2020 eller mere end 9½ år efter forsikringens ikrafttræden, og efter igangsættelse af yderligere arbejde på taget. Notatet er fremlagt som **Bilag 15**.

Notatet henviser blandt andet til en byggetilladelse fra 23. september 2013. Nærværende forsikring kan ikke omfatte forhold vedrørende denne byggetilladelse, da ændringerne og byggetilladel-sen er indhentet efter forsikringens ikrafttræden.

I notatet er der henvist til flere fejl i forbindelse med brandsikringen i relation til byggetilladelsen fra 2013. Disse forhold er imidlertid ikke omfattet af nærværende Byggeskadeforsikring. Det bemærkes i den forbindelse, at tagkonstruktionen er blevet forhøjet og ændret, og udgifter til brandsikring i relation til dette arbejde er ikke omfattet af denne byggeskadeforsikring.

I notatets pkt. 3 benævnes, at den fritstående sølje i midterbærelinjen ikke er brandsikret korrekt, og at dette skal undersøges nærmere. Selskabet er ikke i besiddelse af oplysninger om, hvad denne undersøgelse klarlagde, og forholdet kan ikke besigtiges, idet tagkonstruktionen er ændret inden nævnets første afgørelse. Dette må komme klagerne til last, da de ved udbedringen har sat sig i en bevismæssig svær situation.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det fortsat ikke dokumenteret, at der er forhold, som opfylder skadedefinitionen på en Byggeskadeforsikring, og det ses ikke dokumenteret, at de forhold, som er nævnt i notatet, kan henføres til opførelsen i 2009/2010.

Måtte nævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet har medført merudgifter for ejerforeningen i forhold til det planlagte arbejde, der var aftalt mellem andelsbolig- og ejerforeningen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det efter de almindelige bevisbyrde-regler er klageren, der skal dokumentere dette."

Klageren har i brev af 22/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeskaden er dækningsberettiget i henhold til gældende betingelser

Af Trygs forsikringsbetingelserne står der følgende om, hvad der er dækningsberettiget:

...

En uafhængig og uvildig syn- og skønsmand udpeget af ... Byret har besigtiget skaderne i 2021 forud for, at renoveringen fandt sted. I sin rapport skriver syn- og skønsmanden indledende: *'Indledningsvist føles 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. Det samme er gældende for brandforhold.'*

Vedrørende spærkonstruktion og samlinger gennemgås en række punkter, hvorefter syn- og skønsmanden konkluderer:

'Ovenstående 26 punkter som ikke er udførte iht. projekt materialet, og i øvrigt med så store svigt i udførelsen, at konstruktionen ikke kan optage de normale kræfter et tag skal kunne, lodrette som vandrette og tagkonstruktionen kan ikke udgøre en stabiliserende beregningsmæssig konstruktion. Hvor der er svigt i de forskellige typer af samlinger, kan der ikke ske en nødvendig og naturlig lastoverførelse, vandret som lodret, nye bygningsdele imellem, eller for de nye bygningsdele til de eksisterende bærende bygningsdele.'

Vedrørende kvister konkluderer syn- og skønsmanden:

'For alle kviste gælder at arbejdet ikke er udført håndværksmæssig korrekt, eller udført iht. almene byggeforskrifter, ej heller udført iht. sagens projekt materiale. (...) De fleste laster fra kvistene føres ned til spærrets fastgørelse mod bundremmen, og hvor denne samling har kunne konstateres mangelfuld og ikke iht. projekt er der risiko for kvistenes kollaps.'

Vedrørende brandforhold konkluderer syn- og skønsmanden:

'For ovenstående mangler, har det udførte ikke den fornødne brandmodstandsevne (og beskyttelse mod brandsmitte) i overensstemmelse med de på tidspunktet for ombygningen gældende regler.'

Med risiko for bygningens kollaps var der således tale om fysiske forhold, som gav nærliggende risiko for byggeskade, jf. forsikringsbetingelsernes stk. 4.3. Den potentielle skade en kollaps ville forårsage var så alvorlig, at afhjælpningsforanstaltninger var uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde, jf. forsikringsbetingelsernes stk. 4.4. Det havde tydelig betydning for personers sikkerhed at arbejdet ikke var udført fagmæssigt korrekt og at offentlige forskrifter ikke var overholdt, jf. forsikringsbetingelsernes stk. 4.7.

Det er ikke korrekt, at Tryg ikke har haft mulighed for at besigtige skaden

Umiddelbart efter at skaden blev konstateret og før udbedringen gik i gang blev Tryg gentagne gange tilbudt at besigtige skaden. Tryg tog på intet tidspunkt imod dette tilbud og har aldrig ytret ønske om at besigtige skaderne.

På nedenstående datoer skrev ejerforeningen følgende til Tryg/[selskabets samarbejdspartner]:

- 11. september 2020: *'På grund af faren for personers sikkerhed er ejerforeningen nødsaget til snarligt at udbedre forholdene, hvorfor vi gerne vil invitere jer til at komme ud og inspicere de pågældende fejl og mangler ved selvsyn.'*
- 30. september 2020: *'Jeg vil fortsat gerne invitere jer til at inspicere byggeriet, så I ved selvsyn kan konstatere de faktiske forhold og på den baggrund fremlægge jeres syn på de konstaterede fejl og mangler. Hvornår vil det i så fald passe jer at komme forbi?'*
- 6. oktober 2020: *'Til sidst vil jeg blot for en god ordens skyld gerne bede dig bekræfte, så fremt det er tilfældet, at Tryg ikke ønsker at gøre brug af muligheden for at besigtige de fejl og mangler, som nærværende sag drejer sig om.'*

- 25. oktober 2020: 'Frasiger I jer muligheden for at besigtige de pågældende fejl og mangler?'
- 27. oktober 2020: 'Jeg vil afslutningsvist høre om I ønsker at benytte jer af muligheden for ved selvsyn at besigtige de pågældende fejl og mangler. I så fald vil vi gerne arrangere et besøg fra jer.'

Ovenstående citater er uddrag af mails, der er vedlagt som **bilag 1**.

Nedrivningen begyndte i sommeren 2021. Tryg har således haft rigeligt med tid til at besigtige byggeskaden. Ejerforeningen har af sikkerhedsmæssige årsager været nødt til at afhjælpe byggeskaderne, idet der var risiko for kollaps og derfor nødvendigt at udbedre skaden.

Skaderne på bygningen kan henføres til opførelsen i 2010

Tryg stiller spørgsmålstejn ved, hvorvidt skaderne på bygningen kan henføres til opførelsen af lejlighederne omkring 2010.

En uafhængig og uvildig syn- og skønsmand udpeget af ... Byret har besigtiget skaderne i 2021 forud for at renoveringen fandt sted.

Syn- og skønsmanden undersøgte 16 spørgsmål om bygningen og konkluderede følgende: '*Alle fejl og mangler som er gennemgået i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1-16 kan relatere sig til den ombygning, og etablering af tagboligerne, der er sket år 2010-2011.*'

Syn- og skønsmandens rapport er vedlagt som **bilag 2**, hvor det kan læses i sin fulde længde. Dokumentet beskriver i detaljer, hvilke konkrete byggeskader der er tale om.

Ejerforeningens udgifter

Udbedring af byggeskaderne har kostet ejerforeningen over 22 mio. kr. Vedlagte regnskab fra ejerforeningens byggerådgiver ... er vedlagt som **bilag 3**."

Selskabet har i brev af 23/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren anfører i sit indlæg, at selskabet var orienteret om den påbegyndte udbedring, og henviser i den forbindelse til en række mails.

På tidspunktet for disse mails var selskabet af den opfattelse, at det oprindelige indgåede forlig mellem klagerens daværende advokat, og forsikringstageren medførte, at klageren og andelsboligforeningen ikke ville kunne rejse yderligere krav mod forsikringstageren, og dermed grundet afskærelse af regresretten for selskabet mod forsikringstageren ikke ville kunne rejse krav mod selskabet.

Af de fremlagte referater kan det konstateres, at det bestyrelsen har været enig i denne vurdering.

Følgende fremgår af Nyhedsbrev januar 2019 under punkt 7. **Bilag 13 Side 56**:

'Til sidst skal nævnes at vi har stævnet vores gamle administrator. Vi kan ikke sige meget om sagen, men vi synes i skal have overskrifterne ... Havde daværende administrator anbefalet at lade

byggeskadeforsikringen håndtere sagen, ville alt der lige er nævnt have været dækket af forsikringen ved konkurs af entreprenøren'

Der er ikke andre steder i referaterne fra bestyrelsen oplyst noget om Byggeskadeforsikring, herunder er der ikke i bestyrelsesreferaterne oplysninger om, at der skulle være rejst krav mod Byggeskadeforsikringen.

I referat ... 22/6 kl. 19, **Bilag 12** og **Bilag 13** beklager bestyrelsen udkommet af det nævnte forlig, samt den efterfølgende retssag mod den daværende advokat, og fremsætter et forslag om optagelse af lån i forbindelse med et projekt om renovering af taget og andre opgaver. Dette fremgår blandt andet af referat af ... 22/6 kl. 19 **Bilag 12** og **bilag 13**, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

'For en del år siden tog en tidligere bestyrelse et forlig med entreprenøren bag taglejlighederne. Forliget lød på 100.000 kr.'

'Den nuværende bestyrelse fandt at beslutningen om at tage forliget var forkert og at vores tidligere administrator skulle have rådgivet den gamle bestyrelse bedre. Derfor lagde vi sag an mod tidligere administrator.'

Denne sag har vi desværre ikke mulighed for at vinde. Dette skyldes at vi har udbedret en del af de skader som entreprenøren har efterladt, herunder at det regnede ind på fjerde sal. Da vi ikke havde mulighed for sejr tog vi i stedet et forlig og fik 50.000 kr.'

Det fremgår endvidere af referatet fra denne generalforsamling, at:

'problemerne med karnapperne, facaden der revner og vinduer der skal renoveres om få år alle ting som burde være blevet vedligeholdt løbende. Derfor er det for bestyrelsen vigtigt at understrege, at der ikke er nogen slutdato på vedligeholdelsen, det vil fortsætte for evigt. Så snart vi har afsluttet og afbetalt for tagprojektet og karnapperne vil det f.eks, være relevant at renovere vinduer, døre og resten af facaden og med tiden bagtrappen.'

Bestyrelsens beretning om forløbet, samt forslag om optagelse af lån, nedskrivning af andelskronen

og fordeling af ekstraudgifter til de enkelte ejere blev vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling.

Det selskabets opfattelse, at bestyrelsen og de ekstraordinære generalforsamlinger er beslutningsorganet i relation til ejendommens drift, og omkostninger i relation til dette, og det er derfor selskabets opfattelse, at hvis det beslutningsdygtige organ for ejer – og andelsforeningen mente, at der skulle være mulighed for at rejse krav mod Byggeskadeforsikringen, ville bestyrelsen have gjort det for længst, og ville have orienteret ejerne og andelshaverne om denne beslutning.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at ejendommens tag er en del af fællesejendommen for såvel ejerforeningen som for andelsboligforeningen.

Det er derfor selskabets opfattelse, at det beslutningsdygtige organ for andels- og ejerforeningen, har besluttet sig for, at der ikke kunne eller skulle rejses krav mod selskabet, idet der var indgået forlig med forsikringstageren på forsikringen.

Herudover er det selskabets opfattelse, at ejerforeningen, dels har accepteret bestyrelsen opfattelse og ageren, og henset til at taget ligeledes er en del af andelsboligforeningens ejendom, er bundet af beslutningen, samt ikke er rette klager i den konkrete sag.

Klageretten må ligge hos det beslutningsdygtige organ som er andels-og ejerforeningen bestyrelse.

Syn og skønserklæringen.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at hverken selskabet eller forsikringstageren deltog i det gennemførte syn og skøn, og at hverken selskabet eller forsikringstageren derfor havde mulighed for at varetage sine interesser i forbindelse med gennemførelsen.

Den nu fremlagte syn og skønsrapport, uden bilag, må efter det oplyste vedrører en sag mellem tidligere sælgere af ejerlejligheder og deres køber af samme.

Der foreligger ikke oplysninger om, hvorledes denne sag forløb, herunder om der blev indgået forlig mellem parterne.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på spørgsmål 1B, hvor der henvises til et Bilag 9, hvor en advokat i november 2020 havde tilskrevet tidligere ejere med tilbud om at der betales 400.000 kr. pr. lejlighed. Dette bilag ses ikke fremlagt i nærværende sag, ligesom det under punkt 20 nævnte bilag 10 ikke ses fremlagt i nærværende sag.

Det er selskabet opfattelse, at hvis der er indgået forlig, eller der er tilkendt køberne en erstatning i den sag, vil de pågældende beløb ikke kunne kræves af selskabet, idet de pågældende medlemmer af ejer og andelsforeningen ikke skal have erstatning fra sælgere, for at kræve dem igen over en byggeskadeforsikring.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at det er syn og skønsmandens opfattelse, at et ingeniørfirma for deres notat af 24. august 2020 (mere end 9 år efter udførelsen af arbejdet), ikke har haft modtaget det opdaterede projekt, hvor der har været indsendt reviderede statistiske beregning til kommunen ved skrivelse af 20. november 2010, bilag 19, 20 og 21.

Klageren **opfordres** til at fremlægge de pågældende bilag, samt at oplyse årsagen til, at der skulle foretages nye beregninger i november 2010. Selskabet vil på baggrund af disse oplysninger kunne efterprøve, om [ingeniørfirma 1] har haft disse beregninger, da de foretog deres vurdering, ligesom selskabet vil have mulighed for at vurdere, om disse nye beregninger vil have betydning for vurderingen af sagen.

I den forbindelse kan det til orientering oplyses, at nærværende Byggeskadeforsikring er tegnet på baggrund af de oprindelige tegninger og beregninger., og hvis der er foretaget ændringer i projektet, med deraf følgende andre beregninger vil dette ikke kunne være en del af forsikrings dækning.

Generelt om syn og skønserklæringen finder selskabet ikke, at der i erklæringen er påvist forhold, der kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller som indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Der henvises til det i selskabets første indlæg anførte.

Endvidere er der i syn og skønsforretningen påpeget en række forhold, som ikke er en del af nærværende sag, herunder udbedring af en vandskade, råds-kader, samt el arbejde. For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at nærværende Byggeskadeforsikring ophørte den 2. marts 2021, hvorfor der ikke vil kunne anmeldes nye forhold på forsikringen.

Vedrørende klagerens bilag Byggeregnskab.

Indledningsvis skal det oplyses, at selskabet ikke er i besiddelse af de i bilaget nævnte projekter, hvorfor det ikke på det foreliggende er muligt, at udskille eventuelle dækningsberettigende Byggeskader ud fra regnskabet.

Det kan dog konstateres, at regnskabet, som det foreligger, indeholder en lang række punkter, som ikke kan henføres til nærværende sag, herunder f.eks. facaderenovering, tagterrasser og ventilation, nedtagning af skorsten, altanopbygning mv.

Endvidere henledes nævnets opmærksomhed på, at der er tale om byggeomkostninger, der var godkendt på generalforsamlingen, der jfr. ovenstående har accepteret, at der ikke vil kunne rettes krav mod Byggeskadeforsikringen.

Sammenfattende er det selskabets opfattelse, at det fremlagte byggeregnskab ikke dokumentere, hvilket tab der skulle være lidt på grund af det udførte arbejde.

For god ordens skyld skal det i denne sammenhæng pointeres, at selskabet fortsat ikke finder det dokumenteret, at der er tale om forhold, der opfylder definitionen på en skade, som berettiget i betingelserne."

Klagerens advokat har i brev af 2/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"2. PÅSTANDE

2.1 Tryg Forsikring skal anerkende, at klager har krav på udbetaling af den fulde forsikringssum på byggeskadeforsikringen.

2.2 Subsidiært til påstand 2.1. skal Tryg Forsikring anerkende at skulle opføre og dække udgifterne til udbedring af manglerne ved tagkonstruktionens stabilitet og den manglende brandsikring, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke, jf. Ankenævnets afgørelse 96253.

2.3 Tryg Forsikrings håndtering af byggeskaden har været ansvarspådragende, hvorfor Tryg Forsikring skal dække klagers tab ud over forsikringssummen.

3. SAGSFREMSTILLING

3.1 Forsikringsdækning (påstand 2.1 og 2.2)

Jeg vil i det følgende komme med bemærkninger til Tryg Forsikrings skrivelser af 3. august og 23. oktober 2023.

For overskuelighedens skyld, vil mine bemærkninger følge den kronologi, som Tryg Forsikring har valgt at anvende i skrivelserne.

3.2 Tryg Forsikrings skrivelse af 3. august 2023

3.2.1 Afsnit '5.0 Bevisbyrde'

I forhold til Tryg Forsikrings udlægning af bevisbyrden i afsnit 5.0 skal bemærkes, at der er den væsentlige modifikation, at hvis en part har haft mulighed for at indhente bevis, men grundet et forkert standpunkt ikke har benyttet denne mulighed, så kan det komme vedkommende bevismæssigt til skade, jf. f.eks. U1995.53H, Højesterets præmisser, og U2016.2926H, hvor landsretten anfører, at

'Der er efter bevisførelsen heller ikke grundlag for at tilsidesætte den tabsopgørelse, der er udarbejdet af ... og ... Landsretten har herved navnlig lagt vægt på oplysningerne om det udarbejdede udbedringskoncept og tilrettelæggelsen af den foretagne udbedring, således som dette blandt andet er kommet til udtryk i forklaringen afgivet af vidnet ... Herudover har landsretten lagt vægt på indholdet af forklaringen afgivet af vidnerne ... og ... om fremgangsmåden ved udarbejdelsen af tabsopgørelsen og revisionen af tabsopgørelsen af 30. juni 2013. Landsretten har endvidere lagt vægt på, at [forsikringsselskab] under det møde, der blev afholdt hos ... i september 2014 havde mulighed for at stille uddybende spørgsmål til tabsopgørelsen, ligesom [forsikringsselskab] havde mulighed for at få adgang til det underliggende, omfattende bogførings- og bilagsmateriale, der har dannet grundlag for tabsopgørelsen og den reviderede tabsopgørelse. I overensstemmelse med den forklaring, der er afgivet af vidnet ..., må det lægges til grund, at [forsikringsselskab] bortset fra en enkelt stikprøvekontrol hverken under eller efter mødet i september 2014 udnyttede denne mulighed.'

De skader, som denne sag omhandler, blev anmeldt til Tryg Forsikring den 28. august 2020.

I mail af 27. oktober 2020, jf. bilag 1, spurgte klager direkte Tryg Forsikring, om Tryg Forsikring ønskede at besigtige de pågældende fejl og mangler

Tryg Forsikring valgte – formentlig som følge af det forkerte standpunkt om betydningen af det tidligere forlig – at forholde sig passivt i forhold til besigtigelse og opgørelse af skaden.

Grundet denne passivitet er det klagers opfattelse, at Tryg Forsikring på nuværende tidspunkt må være afskåret fra at komme med indsigelser over for rigtigheden af de særdeles grundige sagkyn-dige erklæringer, der foreligger vedrørende tagkonstruktionen stabilitet og den manglende brandsikring.

Tryg Forsikring har grundet sin passivitet 'stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation'.

3.2.2 Afsnit '6.0 Selskabets vurdering'

Som anført ovenfor, er det klagers opfattelse, at det er Tryg Forsikring, der grundet sin passivitet har 'stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation'.

Tryg Forsikring har haft alle muligheder for at deltage i processen og sikre sig det bevis, som Tryg Forsikring måtte ønske. Det har Tryg Forsikring valgt ikke at benytte sig af, og den undladelse må komme Tryg Forsikring til skade – ikke klager.

Der er tale om alvorlige forhold, hvis udbedring ikke kunne udsættes. Dette burde have stået Tryg Forsikring klart, hvis Tryg Forsikring havde læst rapporterne fra [ingeniørfirma 1], jf. bilag 14 og 15.

3.2.3 Afsnit '6.1 Forhold vedrørende stabilitet'

3.2.3.1 Det er uklart, hvilken form for 'skade' det er, at Tryg Forsikring mener, der ikke er konstateret på tagkonstruktionen.

Hvis det er 'byggeskade', som Tryg Forsikring mener (hvilket burde være, hvad Tryg forholder sig til), så er det ikke korrekt, at der ikke er konstateret sådan:

En byggeskade er i henhold til forsikringsbetingelserne, jf. bilag 6, pkt. 4, ikke alene defineret som en fysisk skade, men også som 'svækkelser i eller af bygningen' og 'Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade'. Det fremgår endvidere af pkt. 4, at 'ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.'

Allerede på baggrund af rapporten fra [ingeniørfirma 1], jf. bilag 14, bør det være hævet over enhver rimelig tvivl, at der både er 'væsentlige fejl i de eksisterende statiske beregninger' og 'væsentlige fejl i forbindelse med udførelsen af tagkonstruktionen'.

Af skønserklæringen af 15. oktober 2021, jf. bilag 2 (og 10), fremgår bl.a. følgende:

Svar på spørgsmål 1: *'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.'*

...

Ovenstående 26 punkter som ikke er udførte iht. projektmaterialet, og i øvrigt med så store svigt i udførelsen, at konstruktionen ikke kan optage de normale kræfter et tag skal kunne, lodrette som vandrette og tagkonstruktionen kan ikke udgøre en stabiliserende beregningsmæssig konstruktion. Hvor der er svigt i de enkelte forskellige typer af samlinger, kan der ikke ske en nødvendig og naturlig lastoverførelse, vandret som lodret, nye bygningsdele imellem, eller for de nye bygningsdele til de eksisterende bærende bygningsdele. Idet der ikke er bygget iht. projektmaterialet, ser skønsmanden at det overordnede svigt sker i udførelsen. Det som skønsmanden kunne konstatere udført, opfatter skønsmanden som et alvorlig svigt i det udførte.'

Svar på spørgsmål 2: *'Arbejdet er på ingen måde udført håndværksmæssig korrekt, eller udført iht. almene byggeforskrifter, ej udført iht. sagens projektmateriale. Skønsmanden har sjældent oplevet at der på den måde er blevet snydt med udførelsen, og i en sådan grad at der med det udførte ville kunne ske kollaps. Ved den destruktive oplukning var stolpen løs, og kunne på ingen måde virke til at optage laster.'*

Svar på spørgsmål 5: *'Ovenstående punkter gør tilsammen at kviste ikke kan optage vandrette som lodrette laster, og kviste kan ikke betragtes som en selvstændig konstruktion, der kan indgå i tagkonstruktionens stabilitet. De fleste laster fra kvistene føres ned til spærrets fastgørelse mod bundremmen, og hvor denne samling har kunne konstateres mangelfuld og ikke iht. projekt er der risiko for kvistenes kollaps.'*

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes,

a. at der var en 'svækkelse' af tagkonstruktionen, der medførte risiko for kollaps,

- b. at et evt. kollaps udgør en risiko for personers sikkerhed eller sundhed,
- c. at tagkonstruktionen ikke var udført fagmæssigt korrekt,
- d. at tagkonstruktionen ikke var udført i overensstemmelse med det byggeprojekt, der var indsendt til kommunen som grundlaget for byggetilladelsen, hvorfor tagkonstruktionen var udført i strid med offentligretlige forskrifter,
- e. at de fejl og mangler, der var vedrørende 'tagkonstruktionens stabilitet' dermed opfyldte samtlige af forsikringsbetingelsernes krav til at blive kvalificeret som en 'byggeskade'.

3.2.3.2 Tryk Forsikring påstår, at '[Ingeniørfirma 1] beskriver, at den krydsfiner, som er monteret på spærene, har en skivevirkning og er fastgjort til lejlighedsskel. [Ingeniørfirma 1] vurderer, at tagkonstruktionen har været stabil i de 9½ år konstruktionen havde eksisteret, og at det først er i forbindelse med den af ejerforeningen og andelsboligforeningen planlagte ændring af tagkonstruktionen, at denne er blevet ustabil.'

Det anførte er en grov fordrejning af, hvad [ingeniørfirma 1] har anført i deres notat, jf. bilag 14. For det første angår det, som Tryk hentyder til, alene én type (samlingstype 2) af de samlinger, som [ingeniørfirma 1] omtaler, og for det andet, så er det, som [ingeniørfirma 1] anfører, følgende:

Bilag 14, s. 8: '*[Ingeniørfirma 1] vurderer, at årsagen til, at der ikke er sket et egentligt brud i samlingen, er sandsynligvis, at der er fast undertag af krydsfinerplader fastgjort til overside af spær. Denne krydsfinerskive sikrer en alternativ lastvej af lasten på tagfladen. Der er dog ikke redegjort for denne alternative lastvej i den eksisterende statiske dokumentation fra 2010. [Ingeniørfirma 1] vurderer ikke, at det er muligt at dokumentere denne alternativ lastvej, fordi der ikke er stringere i tagskiven.*'

(Min understregning).

og

Bilag 14, s. 20: '*[Ingeniørfirma 1] vurderer, at tagkonstruktion indtil videre har kunne bære lasten på tagflade grundet de krydsfinerplader, der udgør det faste undertag og som er fastgjort på oversiden af spær. Der er dog ikke redegjort for denne alternative lastvej i den eksisterende statiske dokumentation fra 2010.*'

[Ingeniørfirma 1] anfører altså intet om, 'at tagkonstruktionen har været stabil i de 9½ år konstruktionen havde eksisteret', men anfører direkte, at den 'alternative lastevej' som 'sandsynligvis' er årsag til, at der endnu ikke er sket et brud, ikke kan dokumenteres statisk. Med andre ord vurderer [ingeniørfirma 1], at der ingen dokumentation er eller kan fremskaffes for, at tagkonstruktionen var forsvarlig udført. Skulle der derefter forsat være tvivl om, hvorvidt tagkonstruktionen var forsvarlig udført, kan man blot læse i skønserklæringen og dermed forvisse sig om de '... alvorlige fejl og mangler, og i en sådan grad at kollaps ville have været en risiko'.

3.2.3.3 Det bestrides, at kommunen i bilag 10b har godkendt den faktisk udførte statik i ejendommen herunder, at krydsfinerpladerne skulle udgøre en del af statikken.

Der henvises til skønserklæringerne, hvoraf det fremgår, at den faktiske konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med det projektmateriale, som lå til grund for byggeriet og dermed byggetilladelsen.

3.2.3.4 Den resterende del af afsnit 6.1 består af udokumenterede postulater fra Tryg Forsikring, som ingen bevisværdi har og da slet ikke i forhold til den fremlagte skønserklæring. F.eks. fremstår

følgende udsagn som værende fuldstændig uden bevisværdi og tenderende til det usaglige: *'Selskabets samarbejdspartner har sammen med ingeniører haft gennemgået stabiliteten og ud fra deres mundtlige tilbagemelding til samarbejdspartneren, skulle der ikke have været udfordringer med stabiliteten i forhold til de regler, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.'*

Dog bemærkes, at det direkte er forkert, når Tryg Forsikring anfører, at *'Måtte nævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende byggeskade, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet har medført merudgifter for ejerforeningen i forhold til det planlagte arbejde, der var aftalt mellem andelsbolig- og ejerforeningen.'*

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det efter de almindelige bevisbyrderegler er klageren, der skal dokumentere dette.'

Når der er tale om en dækningsberettiget skade, er det forsikringsselskabet, der skal opgøre (takser) forsikringserstatningen. Tryg Forsikring har imidlertid intet foretaget sig i den henseende. Der er altså tale om et postulat fra Tryg Forsikring, som Tryg Forsikring intet faktuel eller retligt grundlag har for at fremsætte.

Det skal for god ordens skyld oplyses, at klager har haft betydelige udgifter til udbedring af manglerne ved tagkonstruktionens stabilitet og brandsikringen. Der henvises til, at skønsmanden i bilag 2, svaret på spørgsmål 16 anslår de samlede udbedringsudgifter til ca. 13,4 mio. kr.

3.2.4 Afsnit '6.2 Forhold vedrørende brandsikring'

Ved læsning af Tryg Forsikrings bemærkninger kommer man i tvivl om, hvorvidt Tryg Forsikring faktisk har læst hele [ingeniørfirma 1's] notat om brandsikring, jf. bilag 15. Konklusionen i notatet er:

'Indretning af tagetagen til beboelse i 2010-2011 er behæftet med væsentlige fejl og mangler af brandsikringen'. Notatet efterlader således ingen tvivl om, at der er tale om fejl, der er omfattet af byggeskadeforsikringen.

Skønserklæringen, jf. bilag 2, dokumenterer også betydelige fejl og mangler ved den udførte brandsikring i 2010, jf. svarene på spørgsmål 9-13, der alle vedrører udførelsen i 2010.

Vedrørende udgifterne til udbedring henvises igen til skønsmandens svar på spørgsmål 16, hvor de samlede udbedringsudgifter anslås til ca. 13,4 mio. kr.

3.3 Tryg Forsikrings skrivelse af 23. oktober 2023

3.3.1 Tryg Forsikrings holdning til, hvem der er klageberettiget, er åbenbart forkert. Der henvises til Karnov note 267 til Byggelovens § 25B vedrørende byggeskadeforsikring, hvoraf det fremgår, at *'... ejerforeningen er - uanset at der er ejerlejligheder i foreningen – den sikrede.'* Den sikrede kan altid anmelde en skade.

Herudover er sagen jo notorisk anmeldt til Tryg Forsikring, og Tryg Forsikring er derfor forpligtet til at behandle skaden.

3.3.2 Afsnit 'Syn og skønserklæringen.'

I forhold til købernes sag mod sælgerne kan det oplyses, at den endnu ikke er afgjort. Udfaldet af den sag ses dog ikke at kunne få betydning i forhold til dækningen på byggeskadeforsikringen.

Tryg Forsikrings synspunkt om, at *'Generelt om syn og skønserklæringen finder selskabet ikke, at der i erklæringen er påvist forhold, der kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller som indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne'* er åbenbart forkert, jf. afsnit 3.2.3.1 ovenfor. (Det formodes i øvrigt, at Tryg Forsikring mener 'byggeskadeforsikring' og ikke 'ejerskifteforsikring').

3.3.3 Afsnit 'Vedrørende klagerens bilag Byggeregnskab.'

Det er klagers opfattelse, at skønserklæringen, jf. bilag 2, dokumenterer udgifter, der langt overstiger forsikringssummen, hvorfor der er grundlag for at give klager medhold i påstand 2.1.

Alternativt må klager have medhold i påstand 2.2, og Tryg Forsikring må som følge heraf taksere skaden på sædvanlig vis. I den forbindelse kan Tryg Forsikring få forelagt den underliggende dokumentation til byggeregnskabet, jf. bilag 3.

3.4 Erstatningsansvar

Det er klagers opfattelse, at Tryg Forsikrings håndtering af sagen har været ansvarspådragende, da Tryg Forsikring vedvarende har indtaget nogen åbenbart forkerte standpunkter og derfor ikke har opfyldt sine pligter i henhold til byggeskadeforsikringen, hvilket har påført klager et tab udover, hvad dækkes af forsikringssummen.

3.4.1 Det følger af forsikringsbetingelsernes afsnit 7, jf. bilag 6, at **'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.

...

7.3

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.

...' (Min understregning):

Klager valgte som bekendt at rette henvendelse til Tryg Forsikring vedrørende de konstaterede fejl og mangler ved statik og brandsikring.

På baggrund af det ovenfor citerede fra forsikringsbetingelserne kunne klager derefter med rette gå ud fra, at Tryg Forsikring varetog sagen over for bygherren og herunder fik afbrudt forældelsen, eller i det mindste gjorde klager opmærksom på, at klager selv skulle håndtere forældelsen.

Tryg Forsikring gjorde ingen af delene, hvorfor der nu er indtrådt forældelse for klagers krav over for bygherren.

Baggrunden for, at Tryg Forsikring ikke rettede henvendelse, er det åbenbart urigtige standpunkt, som Tryg Forsikring indtog vedrørende betydningen af det indgåede forlig, jf. kendelsen 96253. Det bemærkes, at alene i det tilfælde, hvor 'byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget' kunne

Tryg Forsikring med rette undlade at rette henvendelse til bygherren.

Tryg Forsikrings åbenbart urigtige håndtering af sagen har medført et betydeligt tab for klager, som Tryg Forsikring bør findes erstatningsansvarlig for, jf. U2023.4903Ø."

Selskabet har i brev af 16/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis fremlægges policen og betingelserne for den tegnede Byggeskadeforsikring, som henholdsvis **Bilag 16** og **Bilag 17**. Bilagene var i den oprindelige sag fremlagt som henholdsvis Bilag A og B.

Som det fremgår af policen var forsikringen tegnet med ikrafttræden den 2. marts 2011, og ophørsdato den 2. marts 2021.

Den oprindelige sag blev anmeldt til selskabet den 24. august 2021, og således mere end 9 år efter forsikringen var trådt i kraft. Forsikringen træder i kraft ved aflevering af arbejdet, hvorfor arbejdet er udført væsentligt tidligere.

Der er foreliggende i sagen ikke dokumentation for, at der i perioden fra arbejdets udførelse, og indtil klageren foretog renoveringsarbejdet, herunder ændring af tagbelægning og konstruktion, skulle være sket skader, som følge af den anførte manglende stabilitet af taget.

I den forbindelse kan det konstateres, at selskabet fortsat ikke har modtaget renoveringsprojektet, som der henvises til, og klageren **Opfordres (1)**, til at fremlægge projektet.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på de korte oplysninger omkring de forskellige projekter fra generalforsamlingen gengivet i selskabets svar af 3. august 2023.

Ud fra dette referat må det kunne lægges til grund, at der blandt andet tale om et projekt vedrørende karnapper og taget.

Selskabet har ikke, uden renoveringsprojekterne, mulighed for at tage stilling til, om de rejste økonomiske krav kan relateres til planlagt arbejde i forbindelse med disse projekter.

Det tidligere anførte vedrørende [ingeniørfirma 1] rapporten **Bilag 14**, fastholdes i sin helhed.

Vedrørende syn og skønserklæringen

Selskabet er fortsat ikke i besiddelse af de forskellige bilag, som der henvises til i Syn og Skønserklæringen. Klageren **Opfordres (2)**, til at fremlægge disse bilag, herunder især bilagene 19.20 og 21.

Samtidig **Opfordres (3)** klageren til at oplyse og dokumentere, hvorfor der skulle foretages nye beregninger i 2010. Som nævnt i første indlæg til nævnet er nærværende Byggeskadeforsikring tegnet på baggrund af de oprindelige tegninger og beregninger.

Som ligeledes oplyst i selskabets tidligere indlæg er syn og skønrapporten tilsyneladende udarbejdet i forbindelse med uenighed mellem tidligere andelshavere og nye.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at udfaldet af de pågældende sager vil kunne have indflydelse på vurderingen og opgørelsen af nærværende sag.

Klageren **Opfordres (4)** til at dokumentere udfaldet af de pågældende sager.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

99827

Vedrørende sikrede klagerens pkt. 3.1.

Selskabet tillader sig at gå ud fra, at klagers advokat henviser til kommentar 269 vedrørende Byggelovens § 25B. Kommentar 267 vedrører hvorvidt der er tegningspligt, og henviser til Byggelovens § 25 A

Af denne kommentar fremgår blandt andet følgende:

'Den sikrede i henhold til forsikringen, er den, der ejer bygningen. Det betyder, at den ikke nødvendigvis er den samme som forsikringstageren.

Ejeren af en udlejningsejendom er den sikrede og ejerforeningen er – uanset om der er ejerlejligheder i foreningen – den sikrede.'

Det fastholdes, at generalforsamlinger er det beslutningsmæssige organ i forbindelse med en ejerforening, samt at generalforsamlingen udpeger en bestyrelse, til at varetage foreningens interesser.

Det tidligere fremførte i indlægget af 23. oktober vedrørende dette punkt, fastholdes i sin helhed.

Vedrørende klagerens anbringende om selskabets selvstændige ansvar.

Det bestrides, at selskabet i forbindelse med sin sagsbehandling har ageret på en måde, som kan medføre et selvstændigt erstatningsansvar.

Der henvises i den forbindelse til sagsgennemgangen gengivet i selskabets første svar i den oprindelige Ankenævns sag. Svaret fremlægges for god ordens skyld som **Bilag 18**.

Klageren indgik den 11. maj 2015 forligsaftalen med entreprenøren, hvoraf det følger, at ejerforeningen afstår fra at rejse krav mod ... dens ledelse eller selskaber under ... Forliget genfremlægges som **Bilag 19**. Som det fremgår af **Bilag 16**, Var ... forsikringstager på forsikringen.

Den efterfølgende korrespondance der er gengivet for perioden 2017 og frem viser efter selskabets vurdering klart, at klageren indtog det standpunkt, at de ved indgåelse af den aftale var fejlrådgivet af deres advokat, hvorfor der blev anlagt retssag mod samme.

Selskabet har således i forbindelse med behandlingen af nærværende sag reelt fulgt det standpunkt, som klageren havde på daværende tidspunkt, nemlig at der ikke kunne rejses krav mod entreprenører, og at klageren derved var fejlrådgivet af klagerens tidligere advokat.

Som nævnt i starten af dette afsnit finder selskabet det ikke dokumenteret, at selskabet har ageret på en sådan måde, at selskabet ifalder et selvstændigt ansvar i sagen.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger, hvorfor selskabet ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra klagerens side."

Klagerens advokat har i brev af 12/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"3. SAGSFREMSTILLING

...

3.1 For så vidt angår Tryg Forsikrings bemærkninger om 'skade' henvises til processkrift af 10. maj 2024 – det er hævet over enhver rimelig tvivl, at der er sket en 'byggeskade'.

3.2 Vedrørende hvilken Karnov-note, der henvises til i processkriftet af 10. maj 2024, så er det hverken 267 eller 269 – det er 272, der for god ordens skyld vedlægges dette processkrift.

Både Tryg Forsikring og klager citerer dog korrekt fra noten, men jeg noterer mig, at Tryg Forsikring lidt bemærkelsesværdigt og uden argumentation til at understøtte synspunktet fastholder, at juraen skal forstås anderledes, end hvad fremgår af noten. Tryg Forsikrings synspunkt bestrides allerede derfor.

3.3 For så vidt angår Tryg Forsikrings selvstændige ansvar, så fastholdes det, at Tryg Forsikring ikke har overholdt de pligter, der påhviler dem i henhold til forsikringsbetingelserne og derfor har handlet culpøst.

Det bestrides, at klager har givet udtryk for, at forliget i sagen med entreprenøren skulle omfatte andet end ventilationen, jf. mailkorrespondancen i bilag 1, hvor klagers repræsentant skriver: *'[Selskabets samarbejdspartner] argumentere for, at forliget om ventilation fra 2015 også har virkning i forhold til alle efterfølgende krav, der måtte rettes mod entreprenøren. Selvom man måtte mene at det skulle være tilfældet, hvilket jeg ikke mener, så mener jeg at tidligere forlig bør tilsidesættes på grund af udvisning af grov uagtsomhed i udførelsen af byggeriet med kompromitteres personsikkerhed til følge.'* (Min understregning).

Det er ikke en acceptabel form for sagsbehandling, at Tryg Forsikring ganske ignorerede sikredes klare udmelding om, hvad et forlig omfatter, og derfor undlod at agere i henhold til forsikringsaftalen, hvorved sikredes krav blev forældet."

Selskabet har i brev af 27/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med behandlingen af denne sag har selskabet anmodet en Ingeniør om at foretage en gennemgang af de foreliggende bilag og beregninger, og herefter udarbejde en rapport. Rapporten fremlægges som **Bilag 20**.

Selskabet skal naturligvis beklage den lange svartid på seneste indlæg.

Selskabets kommentarer.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at den oprindelige sag blev anmeldt til selskabet den 24. august 2020, eller næsten 9 ½ år efter ejendommen blev ombygget.

Der var ikke i perioden forud for anmeldelsen anmeldt eller oplyst om eventuelle skader, der skulle være forvoldt af eventuel manglende stabilitet i tagkonstruktionen.

Nærværende sag bygger fra klagerens side blandt andet på [ingeniørfirma 1's] notat af 24. august 2020.

Som det fremgår af Bilag 20, havde [ingeniørfirma 1] i forbindelse med udarbejdelse af sit notat, ikke modtaget de reviderede beregninger fra november 2010, hvorfor [ingeniørfirma 1] ikke havde mulighed for at tage disse med i sine beregninger.

Af tillægget til beregningerne fremgår blandt andet følgende:

'I lejlighederne er der meget få reelle spær pga. de mange kviste, derfor vil der kun findes enkelte hele spær som sidder mellem kviste og vægge mod trapper. Disse spær vil blive hjulpet af krydsfinerskiven til at overføre kræfter til kvist konstruktioner og vægge mod trappetårne. Tilnærmet kan man sige at krydsfinerskiven på tagfladen vil virke som udveksling.'

Herudover kan det af krydsfinerpladen på den skrå del af taget ud mod vejen vil virke som en pladedrager, der bærer belastningerne ud til de to vægge på hver side af trappeskakten, jfr. Bilag 20 side 4 nederst, samt klagers Bilag G, side 9.

Det fremgår endvidere af rapporten, Bilag 20, at [ingeniørfirma 1] vurderede at årsagen til, at der ikke var sket skader på grund af stabiliteten på tagkonstruktionen var, at krydsfinerpladerne sikrede en alternative.

På baggrund af Ingeniørrapporten bestrider selskabet, at tagkonstruktionen efter den dækkede ombygning havde stabilitetsudfordringer.

Af konklusionen i Bilag 20 fremgår følgende: *'[Ingeniørfirma 1's] gennemgang af tagkonstruktionen på (adressen) viser alvorlige mangler i både de oprindelige beregninger og i udførelsen af konstruktionen. Der er efterfølgende udarbejdet et tillæg til de statiske beregninger hvor flere konstruktionsdele eftervises, så måske er der alligevel ikke så alvorlige mangler, som angivet i [ingeniørfirma 1's] rapport.'*

På den baggrund finder selskabet det ikke dokumenteret, at der var stabilitetsproblemer i tagkonstruktionen, inden der blev foretaget nyt arbejde på taget.

Af konklusionen i Bilag 20 fremgår endvidere følgende: *'I 2020 udskiftes krydsfinerundertaget til brædder. Denne ændring svækker tagkonstruktionens stabilitet væsentligt, da krydsfineren ved skivevirkning stabiliserer tagkonstruktionen mod vandrette kræfter.'*

På trods af anbefalinger fra [ingeniørfirma 1] om at gennemføre nye statiske beregninger og forstærke konstruktionen, blev arbejdet færdiggjort uden at disse anbefalinger blev fulgt. Det er uvist hvorfor andelsboligforeningens rådgiver ikke tog de nødvendige skridt for at sikre tagkonstruktionens stabilitet.'

De ændringer der blev foretaget i 2020 er ikke en del af det arbejde, der var omfattet af den tegnede Byggeskade Forsikring, og selskabet kan ikke hæfte for de nuværende mangler.

Udover at det fastholdes, at der ikke foreligger dokumentation for, at eventuelle manglende stabilitet skulle udgøre en skade i Byggeskade Forsikringens regi, fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

I relation til klagerens Bilag 2 Skønserklæring, kan det konstateres, at syn og skønsmanden den 11. juni 2021 var blevet anmodet om, også at registrere undertag, dampspærre og isolering for eventuelle yderligere spørgsmål.

Nævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at Byggeskadeforsikringen ophørte den 2. marts 2021, hvorfor det bestrides, at eventuelle konstateringer i forbindelse med syn og skønssforretningen, bortset fra selve stabilitetsspørgsmålene, hverken er konstateret eller anmeldt i forsikringstiden, hvorfor der ikke kan anerkendes erstatning i relation til disse.

Det kan endvidere konstateres, at erklæringen omfatter forhold, der også er konstateret efter klageren havde iværksat forskellige tiltag vedrørende taget, og som nævnt ovenfor finder selskabet, at disse tiltag ikke har forbedret stabiliteten, herunder grundet fjernelsen af krydsfinerens skivevirkning.

Selskabet kan ikke konstatere, at selskabet har modtaget oplysninger om resultatet af de sager, hvor erklæringen var udarbejdet endte, samt hvorfor den endte på den pågældende måde.

Vedrørende brandsikring fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at da selskabet afviser dækningen generelt, har selskabet ikke taget stilling til kravet beløbsmæssigt, hvorfor det på det foreliggende bestrides."

Klageren har i kommentar af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tryg har forud for deres skrivelse af 27. september 2024 betalt [ingeniørfirma 2] for at udtale sig om taget på ejendommen ... [Ingeniørfirma 2] har på intet tidspunkt besigtiget det tag, som de udtaler sig om. De har således intet grundlag for at drage konklusioner om de faktiske forhold vedrørende taget.

[Ingeniørfirma 2] nævner selv i indledningen på deres rapport: 'der foreligger sparsomme oplysninger om dagen'. Andre steder fremgår det: 'Det er kun en antagelse da jeg ikke har kontrolleret tillægget til beregninger udført af ...' og 'Det gøres opmærksom på, at der foreligger flere versioner af de statiske beregninger, og at det derved ikke er helt klart hvilke beregninger der er de senest gældende for de forskellige områder.' samt 'Det er uvist hvilke oplysninger der er tale om'. På et tidspunkt bygges en argumentation på forfatterens kendskab til ... og på den baggrund gør man sig antagelser om faktiske forhold i konstruktionsprojektet. Dette er en dybt useriøs argumentation.

Ligesom [ingeniørfirma 2] på intet tidspunkt har besigtiget det tag de udtaler sig om, skal det igen bemærkes, at Tryg forsikring af flere omgange, hvor direkte adspurg, har afslået at besigtige taget og ved selvsyn se de faktiske forhold vedrørende taget og dets konstruktion.

[Ingeniørfirma 2's] rapport er at betragte som et useriøst indlæg, som ikke bør tillægges værdi for så vidt angår en vurdering af de faktiske forhold omkring bygningens tag.

En uvildig og uafhængig syn og skønsmand udpeget af ... Byret har besigtiget de faktiske forhold adskillige gange. Dette er en seriøs kilde til viden om de faktiske forhold. Syn og skønsmanden har skrevet en rapport, der konstaterer, at taget var behæftet med så store fejl og mangler at ned-

Ankenævnet for Forsikring

23.

99827

styrtning var en risiko. Det betyder at det har været livsfarligt at bo i lejlighederne. Skønserklæringen er forelagt Ankenævnet (uploaded den 22. august – Bilag 2 - Skønserklæring).

Sagen er ikke forældet. Den blev anmeldt i 2020 inden byggeskadeforsikringen udløb i 2021."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af nævnets udtalelse i sag 96253 fremgår bl.a.:

"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 stævtede 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 hævdede adcitationssagen 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 konklude-

rede, 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 byggeloven – fremgår det af punkt 2.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger, at "Byggeskadeforsikringen 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 forsik-

ringsselskabet 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. Rets-sagen – 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 forsikringerstatning – 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.

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 mang-

lende brandsikring, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

Klagegebyret tilbagebetales."

Af notat af 24/8 2020 vedrørende konstruktive forhold for tagkonstruktionen udarbejdet af ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"4 Konklusion

Ved gennemgang af eksisterende projektmateriale og besigtigelse på stedet har [ingeniørfirma 1] registreret en række fejl og mangler i både det eksisterende projekteringsmateriale og udførelsen i forbindelse med ombygningsprojektet i 2010. Desuden kan [ingeniørfirma 1] 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 1], 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 detaljløsninger.

Der er konstateret væsentlige fejl i de eksisterende statiske beregninger fra ombygningen i 2010. På denne baggrund vurderer [ingeniørfirma 1], at der i fase 2 skal udarbejdes nye statiske beregninger for hele tagkonstruktionen i forbindelse med forstærkningerne."

Af notat af 26/8 2020 vedrørende brandforhold udarbejdet af ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren 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 skønserklæring af 15/10 2021 i sagen mod sælgerne fremgår bl.a.:

"Svar på spørgsmål 1:

Skønsmanden henviser til sit Erklæringsbilag 01, fotodokumentation hvor der samtidig er indarbejdet projektmateriale. Besvarelsen af spørgsmål 1 tager udgangspunkt i bilag 6, notat fra [ingeniørfirma 1] af 24. august 2020 mht. de samlingstyper der her er gennemgået. Skønsmanden bemærker her, at han ikke kan se at [ingeniørfirma 1] har haft de nyeste beregninger, bilag 19, 20 og 21.

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 havde været en risiko.

Det samme er gældende for brandforhold.

...

Ovenstående 26 punkter som ikke er udførte iht. projekt materialet, og i øvrigt med så store svigt i udførelsen, at konstruktionen ikke kan optage de normale kræfter et tag skal kunne, lodrette som vandrette og tagkonstruktionen kan ikke udgøre en stabiliserende beregningsmæssig konstruktion.

Hvor der er svigt i de enkelte forskellige typer af samlinger, kan der ikke ske en nødvendig og naturlig lastoverførelse, vandret som lodret, nye bygningsdele imellem, eller for de nye bygningsdele til de eksisterende bærende bygningsdele.

Idet der ikke er bygget iht. projekt materialet, ser skønsmanden at det overordnede svigt sker i udførelsen. Det som skønsmanden kunne konstatere udført, opfatter skønsmanden som et alvorlig svigt i det udførte.

...

Svar på spørgsmål 2:

Skønsmanden henviser til sit Erklæringsbilag 01 (side 28 til 34).

Foruden den nedrivning som der i øvrigt pågik for tagkonstruktionen, er der foretaget en destruktiv oplukning for besigtigelse af stolpernes fastgørelse.

Arbejdet er på ingen måde udført håndværksmæssig korrekt, eller udført iht. almene byggeforskrifter, ej udført iht. sagens projekt materiale. Skønsmanden har sjældent oplevet at der på den måde er blevet snydt med udførelsen, og i en sådan grad at der med det udførte ville kunne ske kollaps. Ved den destruktive oplukning var stolpen løs, og kunne på ingen måde virke til at optage laster.

...

Det som skønsmanden kunne konstatere udført, opfatter skønsmanden som et alvorlig svigt i det udførte. For det udførte er det skønsmandens opfattelse at den udførende decideret har 'snydt med udførelsen'.

...

Svar på spørgsmål 15:

Det er skønsmandens opfattelse efter at have besigtiget taget løbende under nedrivningen, at med de store svigt der kunne konstateres i det udførte og de mange mangler, både konstruktive og for brandsikring, at det bedst kan betale sig med en nedrivning for en genopbygning. Samlet er det skønsmandens vurdering at der er tale om alvorlige svigt, hvor der kunne konstateres udskridninger, og manglende stabilitet at en nedrivning er nødvendig. Skaden er sket og skal genoprettes.

Erklæringsbilag 01 gennemgår for det enkelte spørgsmål de fejl, mangler og svigt der har kunne konstateres og hvor svigt ikke alene kan betragtes værende der hvor billede er taget, det aktuelle sted. Billederne viser et generelt billede af hele det byggede, med de mange alvorlige fejl, mangler og svigt. Hvor nedrivningen er startet bygning ..., opgang ... og med et ... nr. ..., nr. ... og sidst nr. ... er det i største grad de samme alvorlige forhold konstateret i bygning ... som bygning ... Der har været enkelte ikke betydelige forskelle bl.a. opbygningen af kviste, men hvor kvistene for begge bygninger ikke er udført håndværksmæssig korrekt. De konstaterede fejl, mangler og svigt forekommer for hele tagkonstruktionen.

Alle forhold har været til stede pr. [2011 og 2012]. Alle forhold er fra udførelsesperioden, dvs. før de henholdsvis indflytninger år 2011 ... og 2012 ...

Det er skønsmandens opfattelse at en behørig udbedring kan foretages ved følgende aktiviteter:

...

Svar på spørgsmål 16

...

I skønsmandens overslag indgår omkostninger til materialer, arbejds løn og følgeomkostninger. Skønsmanden oplyser alene overslaget for den enkelte aktivitet, på baggrund af skønsmandens opmåling og erfaringspriser.

Skønsmanden har ikke tidligere set at der af projektet indgår en Brandstrategi, hvilket skal udføres og hvilket skønsmanden har medtaget.

Skønsmanden opfatter ikke nogen af aktiviteterne som værende af forbedrende karakter.

Samlet ekskl. tillægsbeløb iht. Erklæringsbilag 02 udgør	12.146.730,00 kr.
Tillægsbeløb for tid	1.250.000,00 kr.
Samlet overslag inkl. moms	13.396.730,00 kr.

Skønsmandens erfaringspris, som en indledende beregning, udregnet pr. m2/pr.lejl. som kan sættes til:

Håndværkeromkostninger ... m2 inkl. byggeplads	10.935.000,00 kr.
Tekniske omkostninger	1.200.000,00 kr.
Samlet inkl. moms (sammenligneligt med Erklæringsbilag 02)	12.135.000,00 kr.

Erfaringspris pr. m2 / pr. lejl. er ekskl. køkken og forhold som ikke indgår i skønsmandens overslag.

Efter at have haft muligheden for at besigtige tagkonstruktionen under nedrivning er det skønsmandens opfattelse at det er mindre omkostningsfuldt at udskifte den samlede tagkonstruktion med en ny. At skulle udbedre den eksisterende vil usikkerheden være for stor, set i øje med, det store omfang af fejl, mangler og svigt. Det rigtige ville have været at der fra start blev udarbejdet et nyt projekt, men nye statiske beregninger.

De beregnede og indekserede omkostninger pr. [2014, 2015 og 2016] samt pr. [2011 og 2012], fremgår af Erklæringsbilag 02, side 3. Her indgår ikke beløbet for 'Tillægsbeløb for tid'."

Nævnet har fået forelagt regnskab af 12/1 2022 over udbedring af byggeskaderne. Af notat af 24/9 2024 vedrørende tagkonstruktionens statiske forhold udarbejdet af ingeniørfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Indledning

Dette notat omhandler en vurdering af de statiske forhold i tagkonstruktionen på ejendommen ..., med særlig fokus på konsekvenserne af, at krydsfinerundertaget blev ændret til et bræddeundertag i forbindelse med renoveringen i 2020.

Der tages forbehold for det beskrevne forløb, da der foreligger sparsomme oplysninger om sagen. Flere af oplysningerne er hentet fra andelsforeningens referater.

Forløb

I 2010 blev der etableret ... boliger i det eksisterende tagrum på ejendommen ... Som en del af ombygningen blev tagkonstruktionen opført med nye spær og krydsfinerplader som undertag. Krydsfineren fungerede som et vandret stabiliserende element der overførte vandrette kræfter, fx fra vind ud til stabiliserende vægge.

Op til 2020 blev der konstaterede flere utætheder i taget, hvorfor det blev besluttet at tagbelægningen skulle udskiftes i halvdelen af taget. Da arbejdet vedr. udskiftning af tagbelægningen pågik, blev det registreret at isoleringen lå helt op ad undertaget og at der var en del skimmel under krydsfinerpladerne. Det vurderes, at det her besluttet at udskifte undertaget med brædder i den del af taget, hvor tagbelægningen skulle udskiftes.

I forbindelse med tagarbejdet blev flere fejl i udførelsen af den oprindelige konstruktion opdaget. [Ingeniørfirma 1] blev kontaktet for at få en vurdering af tagkonstruktionens statiske forhold. [Ingeniørfirma 1] konkluderede efter deres gennemgang, at der var væsentlige fejl i det statiske projekt og i udførelsen.

Tagarbejderne færdiggøres. Der foreligger ikke oplysninger om der foretages eventuelle tiltag i forhold til konklusionen fra [ingeniørfirma 1].

...

Konklusion

[Ingeniørfirma 1's] gennemgang af tagkonstruktionen på ..., viser alvorlige mangler i både de oprindelige statiske beregninger og i udførelsen af konstruktionen. Der er efterfølgende udarbejdet et tillæg til de statiske beregninger hvor flere konstruktionsdele eftervises, så måske er der alligevel ikke så alvorlige mangler i projektet som angivet i [ingeniørfirma 1's] rapport.

I 2020 udskiftes krydsfinerundertaget til brædder. Denne ændring svækker tagkonstruktionens stabilitet væsentligt, da krydsfineren ved skivevirkning stabiliserer tagkonstruktionen mod vandrette kræfter.

På trods af anbefalingerne fra [ingeniørfirma 1] om at gennemføre nye statiske beregninger og forstærke konstruktionen, blev arbejdet færdiggjort uden at disse anbefalinger blev fulgt. Det er uvist, hvorfor andelsboligforeningens rådgivere ikke tog de nødvendige skridt for at sikre tagkonstruktionens stabilitet.

Det er vores anbefaling at andelsboligforeningen bør få foretaget en grundig undersøgelse af tagkonstruktionen for at vurdere tagkonstruktionens styrke og stabilitet. For fremtidige vedligeholdelsesarbejder bør ejerforeningen sikre, at alle konstruktive forhold bliver undersøgt grundigt af en kvalificeret rådgiver."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen

Efterfølgende byggeskader, når de har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen:

4.1

Væsentlige

- brud
 - lækager
 - deformeringer
 - ødelæggelser eller
 - svækkelser
- i eller af bygningen.

...

4.3

Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade jf. afsnit 4.1 og 4.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.4

Forsikringen dækker udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade.

...

4.7

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt."

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. Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 2/3 2011 for en 10-årig periode.

Klageren anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og manglende brandsikring til byggeskadeforsikringen, som afviste dækning under henvisning til et indgået forlig i 2015 mellem ejerforeningen og selskab 1 og 2. Selskabet anførte, at klageren ved forliget i 2015 fraskrev sig retten til at søge erstatning over byggeskadeforsikringen. Selskabet anførte videre, at klageren havde 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 var indgivet for sent.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 18/5 2022 traf afgørelse under sagsnummer 96253. Nævnets flertal fandt, at selskabet havde været uberettiget til at afvise at behandle klagerens anmeldelse af byggeskader med henvisning til forligsaftalen mellem klageren og bygherren. Flertallet fandt, at krav om manglende brandsikring i skunkrum var 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 var klageren først blevet bekendt med ved ingeniørnotatet af 26/8 2020, og disse forhold var ikke forældet ved anmeldelsen eller sagens indbringelse for nævnet den 21/12 2020. Flertallet fandt, at klageren havde anmeldt forholdet vedrørende tagkonstruktionen til selskabet senest den 11/1 2021 ved selskabets modtagelse af klagen til nævnet, og at forholdet var anmeldt i forsikringstiden. Flertallet fandt herefter, at selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen af de anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og manglende brandsikring, bortset fra etageadskillelsen i badeværelsernes skunke.

Efter nævnet har truffet afgørelse i sag 96253, har selskabet afvist dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at klageren har krav på udbetaling af den fulde forsikringssum. Subsidiært skal selskabet anerkende at skulle opgøre og dække udgifterne til udbedring af manglerne ved tagkonstruktionens stabilitet og den manglende brandsikring, bortset fra manglende brandsikring af etageadskillelsen i badeværelsernes skunke, jf. nævnets afgørelse i sag 96253. Klageren har anført, at selskabets håndtering af byggeskaden har været ansvarspådragende, hvorfor selskabet skal dække klagerens tab ud over forsikringssummen.

Klageren har anført, at der er sket byggeskade. En uafhængig og uvildig syn- og skønsmand har besigtiget skaderne adskillige gange forud for renoveringen fandt sted. Syn og skønsmanden har skrevet en rapport, der konstaterer, at taget var behæftet med så store fejl og mangler, at nedstyrtning var en risiko. Det betyder, at det var livsfarligt at bo i lejlighederne. Klageren har anført, at nedrivningen begyndte i sommeren 2021, og at selskabet havde rigeligt med tid til at besigtige byggeskaden. Ejerforeningen var af sikkerhedsmæssige årsager nødt til at afhjælpe byggeskaderne, idet der var risiko for kollaps og derfor nødvendigt at udbedre skaderne. Skaderne på bygningen kan henføres til opførelsen i 2010, jf. skønserklæringen. Klageren har anført, at udbedring af byggeskaderne har kostet ejerforeningen over 22 mio. kr.

Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om dækningsberettigende byggeskader. Måtte nævnet finde, at der er tale om dækningsberettigende byggeskader, er det ikke dokumenteret, at forholdene har medført merudgifter for ejerforeningen i forhold til det planlagte arbejde, der var aftalt mellem andelsbolig- og ejerforeningen. Selskabet har anført, at selskabet ikke har haft mulighed for at foretage en besigtigelse tagkonstruktionen eller den anførte manglende brandsikring, idet forholdene er udbedret. Det er ikke dokumenteret, at der var stabilitetsproblemer i tagkonstruktionen, inden der blev foretaget nyt arbejde på taget. De ændringer, der blev foretaget i 2020, er ikke en del af det arbejde, der var omfattet af den tegnede byggeskadeforsikring, og selskabet kan ikke hæfte for de nuværende mangler. Skønserklæringen omfatter endvidere flere forhold, som hverken er konstateret eller anmeldt i forsikringstiden, hvorfor der ikke kan anerkendes erstatning i relation til disse.

Selskabet har anført, at klageretten må ligge hos det beslutningsdygtige organ, som er andels- og ejerforeningens bestyrelse. Det er derfor selskabets opfattelse, at det beslutningsdygtige organ for andels- og ejerforeningen har besluttet sig for, at der ikke kunne eller skulle rejses krav mod selskabet, idet der var indgået forlig med forsikringstageren på forsikringen. Herudover er det selskabets opfattelse, at ejerforeningen, dels har accepteret bestyrelsens opfattelse og ageren, og henset til at taget ligeledes er en del af andelsboligforeningens ejendom, er bundet af beslutningen, samt ikke er rette klager i den konkrete sag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende tagkonstruktionens stabilitet og brandsikring.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendommen, at klagerens krav er meget højt, og at der verserer en syn- og skønssag mod sælgerne, hvoraf det blandt andet fremgår, at skønsmanden "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. Det samme er gældende for brandforhold", og at "Det er skønsmandens opfattelse efter at have besigtiget taget løbende under nedrivningen, at med de store svigt der kunne konstateres i det udførte og de mange mangler, både konstruktive og for brandsikring, at det bedst kan betale sig med en nedrivning for en genopbygning. Samlet er det skønsmandens vurdering at der er tale om alvorlige svigt, hvor der kunne konstateres udskridninger, og manglende stabilitet at en nedrivning er nødvendig. Skaden er sket og skal genoprettes".

Ankenævnet for Forsikring

35.

99827

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår ingeniørnotat af 24/9 2024, at krydsfinerundertaget blev udskiftet til brædder i 2020, og at denne ændring har svækket tagkonstruktionens stabilitet væsentligt, da krydsfineren ved skivevirkning stabiliserer tagkonstruktionen mod vandrette kræfter. Det fremgår, at det er uvist, hvorfor andelsboligforeningens rådgivere ikke tog de nødvendige skridt for at sikre tagkonstruktionens stabilitet. Det anbefales, at andelsboligforeningen får foretaget en grundig undersøgelse af tagkonstruktionen for at vurdere tagkonstruktionens styrke og stabilitet.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigede forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand