



RETEN I LYNGBY DOM

afsagt den 4. april 2025

Sag BS-

Ejerforening

(advokat Lars Schreiner Hansen)

mod

Forsikring

(advokat

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 2. november 2023.

Sagen drejer sig om forsikringsdækning under en byggeskadeforsikring.

Ejerforening

(herefter Ejerforeningen) har endeligt

nedlagt følgende selvstændige og sideordnede påstande:

i) Forsikring

tilpligtes at anerkende, at anmeldte

problemer vedrørende stålprofiler i kælder i ejendommen beliggende

Adresse1

jf. sagsøgers redegørelse til Forsikring

af 30. juni 2023, pkt. 1.1, udgør en dækningsberettiget skade

under police nr. XXX

af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

ii) Forsikring

tilpligtes at anerkende, at anmeldte

problemer vedrørende terrasseved lejligheden st. tv. i ejendommen beliggende

Adresse1

jf. sagsøgers redegørelse til Forsikring

af 30. juni 2023, pkt. 1.2, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

iii) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende isolering af betondæk mellem stueetage og P-areal i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.3, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

iv) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende ejendommens facader i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.4, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

v) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende fundament og dræn ifm. **A-lejlighed** i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.5, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

vi) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende indbyggede terrasser i stueplan i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.6, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

vii) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende trappeopgang i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.8, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

viii) *Frafaldet*

ix) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende taget i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.10, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

x) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende faldstammeudluftning i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.11 udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

xi) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende tagterrasser og altaner i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.12, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

xii) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende tilsyn og udbedringsprojektering i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til **Forsikring** af 30. juni 2023, pkt. 1.14, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring.

xiii) **Forsikring** tilpligtes at anerkende, at sagsøgers udgifter forbundet med at videreføre retssagen BS- -LYN efter den 14. juli 2023 og til den 29. december 2023, for så vidt angår dækningsberettigede forhold under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring, tillige udgør et forsikringsafdækket forhold under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring, subsidiært at man er erstatningsansvarlig for disse udgifter.

Forsikring (herefter **Forsikring**) har overfor Ejerforeningens påstande i, ii, iii, iv, ix, x, xi, xii og xiii påstået afvisning og subsidiært frifindelse.

Forsikring har overfor Ejerforeningens påstande v, vi og vii påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Forud for opførelsen af **Adresse1** tegnede **Firma1** en byggeskadeforsikring hos **Forsikring** den 1. oktober 2017. Af policen fremgår bl.a., at der for hver skade pr. bolig gælder en selvrisiko på 12.000 kr., og at forsikringen er tegnet i henhold til betingelserne "Byggeskadeforsikring, version 2017-001.

Af forsikringsbetingelserne fremgår af relevans for denne sag følgende:

"...

4. Hvad omfatter forsikringen ikke?

Forsikringen omfatter ikke:

Udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser.

...

5. Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1. Forsikringen dækker:

- a) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller
- c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

5.2. Forsikring dækker følgende udgifter:

- udgifter til udbedring af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader
- udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen
- udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed
- rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder
- rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder
- udgifter til afhjælpningsforanstaltninger, der har været uopsættelige af sikkerhedsmæssige grunde eller har været nødvendige for at afværge eller begrænse en byggeskade

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os. Har du indgået aftale om igangsætning af udbedring af byggeskader på grundlag af indgåede entreprise-, rådgiver-, købs- eller lignende aftaler, dækkes disse udgifter, hvis arbejdet ikke bliver fuldført.

..."

Ejerforeningen udtog den 20. april 2021 stævning mod bygherre/sælger af ejendommen beliggende **Adresse1** **Firma1** og **Firma2**

der efterfølgende anmeldte de af sagsøger anførte skader på deres byggeskadeforsikring. ^{Forsikring}, repræsenteret ved **B** afslog at realitetsbehandle de anmeldte skader, så længe retssagen mod bygherren/sælger endnu ikke var afgjort.

Ejerforeningen udtog den 2. november 2023 ad citationsstævning mod ^{Forsikring}.

Retten i Lyngby afsagde den 29. december 2023 udeblivelsesdom over **Firma1** og **Firma2** hvorved de sagsøgte blev pålagt at betale 5.510.126,00 kr. til Ejerforeningen, ligesom de blev pålagt at betale sagsomkostninger med 239.512,36 kr.

Under behandlingen af sagen BS- -LYN blev der afholdt to skønsforretninger, og der har i nærværende sag været afholdt endnu en supplerende skønsforretning. Af skønserklæring af 20. december 2024 fremgår følgende:

"...

Spørgsmål SS 1.5.1 – Stålprofiler i kælder

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.5, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om rustangreb på stålprofiler indebærer i) en svækkelse af stålets styrke, der kompromitterer stålets funktion i konstruktionen, eller ii) om der er risiko for, at en sådan svækkelse vil indtræde på sigt, om de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder ikke gennemføres. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.5.1

- i) Skønsmanden vurderer ikke, at stålprofilet i konstruktionen svækkes på sigt, under forudsætning af, at der udføres overfladebehandling med rust-beskyttende maling.
- ii) Ja, der vil være risiko for svækkelse fra indtrængende fugt fra utætheder i overliggende terrasse, dersom udbedringsarbejderne ikke gennemføres.

Begrundelse:

Fugtskader på utilgængelige stålprofil vil ikke kunne ses ved løbende kontrol.

Spørgsmål SS 1.5.2 – Stålprofiler i kældere

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.5, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om rustangreb på stålprofiler indebærer i) en væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og/eller materialer i forhold til normal forventet levetid, eller ii) om der er risiko for, at en sådan afkortet levetid vil indtræde på sigt, om de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder ikke gennemføres. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.5.2

- i) Ja, en væsentlig nedsat levetid for konstruktionen i forhold til normal forventet levetid.
- ii) Ja, der vil være risiko for, en afkortet levetid, hvis udbedringen ikke gennemføres, med en løsning der hindrer fugtpåvirkning.

Begrundelse:

Fugtskader på utilgængelige stålprofil vil ikke kunne ses ved løbende kontrol.

Spørgsmål SS 1.5.3 – Stålprofiler i kældere

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.5, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om rustangreb på stålprofiler kan betegnes som en følgeskade forårsaget af i) utætte overliggende terrassekonstruktioner, ii) utætte overliggende altankonstruktioner og/eller iii) problemer ifm. ejendommens facader, jf. skønsmandens forudgående besvarelser vedrørende disse 3 forhold.

Svar på spørgsmål SS 1.5.3

- i) Skønsmanden kan bekræfte, at fugt fra utætheder i overliggende terrassekonstruktion er en følgeskade til rustangreb på stålprofil.
- ii) Samme svar som i) der er tale om samme terrasse / altankonstruktion der ligger over underliggende bygningskonstruktion med stålprofil.
- iii) Facaden vurderes ikke at medføre følgeskader på stålkonstruktionen, idet stålprofilet ikke berør facaden.

Spørgsmål SS 1.6.1 – Facader

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.6, IA og IC samt de for skønsmanden nye oplysninger i rapporten om 5-årseftersyn, side 10/34 (Bilag Adc. 22), bedes skønsmanden supplerende oplyse, om de samlede problemstillinger, som skønsmanden har konstateret, i) indebærer en væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og/eller

materialer i forhold til normal forventet levetid, eller ii) om der er risiko for, at en sådan afkortet levetid vil indtræde på sigt, om de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder ikke gennemføres. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.6.1

- i) Skønsmanden kan oplyse, at med de skader der er konstateret ved facader, indebære det en væsentlig nedsat levetid.
- ii) Der vil være en væsentlig risiko for, en levetidsafkortning, dersom udbedringsarbejderne ikke gennemføres.

Begrundelse:

Facadepudsen vurderes ikke at være udført håndværksmæssig korrekt, hvilket har medført revner, som tidligere beskrevet af skønsmanden og noteret ved byggeskadesforsikringens 5. årseftersyn.

Spørgsmål SS 1.6.2 – Facader

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.6, IA og IC, samt de for skønsmanden nye oplysninger i rapporten om 5-årseftersyn, side 10/34 (Bilag Adc. 22), bedes skønsmanden supplerende oplyse om de samlede problemstillinger, som skønsmanden har konstateret, i) ud fra en gængs arkitektonisk og byggeteknisk opfattelse kan betragtes som en væsentlig utæthed i ejendommens klimaskærm, eller ii) om der er risiko for, at en sådan utæthed i klimaskærmen vil indtræde på sigt, om de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder ikke gennemføres. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.6.2

- i) Skønsmanden henviser til tidligere besvarelse i SS 1.6.
Ja, revnerne / utæthederne vurderes som væsentlig ud fra en gængs arkitektonisk og byggeteknisk opfattelse.
- ii) Skønsmanden henviser til besvarelse ad SS 1.6.1 og ja utæthederne vil indtræde på sigt.
Dette begrundes i skønsmandens supplerende besigtigelse den 29.11.2024 hvor det kunne konstateres flere steder, hvor der er nye afskalninger i overfladebelægningen. Se foto nr. 1, 2 og 3

Begrundelse:

Facadepudsen vurderes ikke at være udført håndværksmæssig korrekt, hvilket har medført revner, som tidligere beskrevet af skønsmanden og noteret ved byggeskadesforsikringens 5. årseftersyn.



Spørgsmål SS 1.6.3 – Facader

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.6, IA og IC, samt de for skønsmanden nye oplysninger i rapporten om 5-årseftersyn, side 10/34 (Bilag Adc. 22), bedes skønsmanden supplerende oplyse, om de samlede problemstillinger, som skønsmanden har konstateret, kan betegnes som følgeskader forårsaget af i) utætte overliggende terrassekonstruktioner, ii) utætte overliggende altankonstruktioner og/eller iii) sætninger i støttemure, jf. skønsmandens forudgående besvarelser vedrørende disse 2 forhold samt ovennævnte rapport, side 10/34. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 1.6.3

- i) Ja, utætheder i overliggende terrasser betegnes som følgeskader. Se foto 2
- ii) Ja, utætheder i overliggende altaner betegnes som følgeskader
- iii) Sætninger i støttemure skyldtes utilstrækkelig fundering under støttemure til bæredygtig bund.

Begrundelse:

Det vurderes at der har fundet en væsentlig opfyldning med jord sted, uden støttemurens fundament har været sikret til fast bæredygtig bund, hvorfor flere revner er konstateret, se foto 4.

		
4. revne i facade hvor støttemur fra terrasse side	5. revne i facade mellem bygning og støttemur set fra øst kælder og stue ved 3 etagers bolig etage lavere.	

Spørgsmål SS 1.9.1 – Terrasser i stueplan (3)

Den lovregulerede byggeskadeforsikring omfatter bl.a. ikke "udendørsarealer og derpå værende indretninger, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser". Med afsæt i denne regulering har sagsøgte i sagen afvist at dække de af skønsmanden konstaterede problemer, da "terrasserne anses for at udgøre en indretning på udendørsarealerne og ikke en integreret del af beboelsen" (bilag Adc. B, pkt. 1.6).

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.9, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om sagens 3 terrasser, jf. i det hele disses udformning og placering ift. den øvrige ejendom, ud fra en gængs arkitektonisk og byggeteknisk opfattelse skal betegnes som i) fritlæggende indretninger på udendørsarealerne, ii) ikke-fritliggende indretninger, der er integreret i den øvrige ejendom, eller iii) noget helt tredje. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 1.9.1

- i) Sagens 3 terrasser, vurderer skønsmanden ikke kan betragtes som fritliggende, idet 2 af dem indgår som en samlet konstruktion, sammen med de overliggende altaner, blot placeret nær terræn. Den sidste er en flisebelægning på terræn, og indgår derfor ikke. Konstruktionen er i samme stålkonstruktion som oven liggende. Terræn er højere op end oprindeligt forudsat, jf. SS1.9.

Foto nr. 6 og 7 viser jordopfyld ved konstruktion for altaner, der skulle være frithængende i konstruktionen.

Skønsmanden henviser til foto nr. 7 fra tilsvarende altan ved nabo-bygning hvor der ikke er udført opfyld med jord.

Det konstaterede jordopfyld medfører desuden manglende mulighed for renholdelse under terrassebelægning (og ophold for skadedyr).

Den sidste terrasse (ved 3 etagers bolig) er en flisebelægning på terræn, og indgår derfor ikke i konstruktionen.

- ii) Terrasserne vurderes ikke-fritliggende, idet de konstruktivt og arkitektonisk er del af et samlet altananlæg som ikke hviler direkte på terræn.
- iii) Skønsmanden har ikke yderligt dertil.



6. altan med jordopfyldning	7. altankonstruktion ved naboejendom	8. samme altan som ved foto 6
-----------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

Spørgsmål SS 1.12.1 – Trappeopgang

Sagsøger har bl.a. redegjort for sin opfattelse på dette felt som nedenfor gengivet, jf. processkrift 2 af 31. oktober 2023, pkt. 2.2.8, i nu afsluttede sag BS-

-LYN. Sagsøgte er ikke enig i disse betragtninger.

”Ejendommens trappeopgang, der indgår i de fælles adgangsveje, er afleveret i en ufærdig rå betonudstøbning, der altså ikke er afslebet og efter- behandlet på sædvanlig vis. Dette afstedkommer, at trin og trappe i øv- rigt ”går ud i et”, hvorved trin ikke i fornøden grad er visuelt distinktive. Det følger bl.a. af BR 10, pkt. 3.2.2, at fælles adgangs- veje skal være ”markeret ved forskellige materialer, farver eller belysning”, samt at trapper skal være ”lette og sikre at gå på”. Det er i samme pkt. anført, at ”det yderste af trinfladen samt trinforkant bør markeres med kontrastfarve”.

Den ufærdige og nubrede betonoverflade er særdeles vanskelig at renholde. Den nuværende overflade er ikke vaskbar i en almindelig forstand, hvorfor der over tid må forventes en ophobning af skidt og snavs, herunder misfarvning af betonen. Også på dette punkt er der tale om en tilsidesættelse af BR 10, pkt. 3.1, vedrørende bygningers funktionalitet:

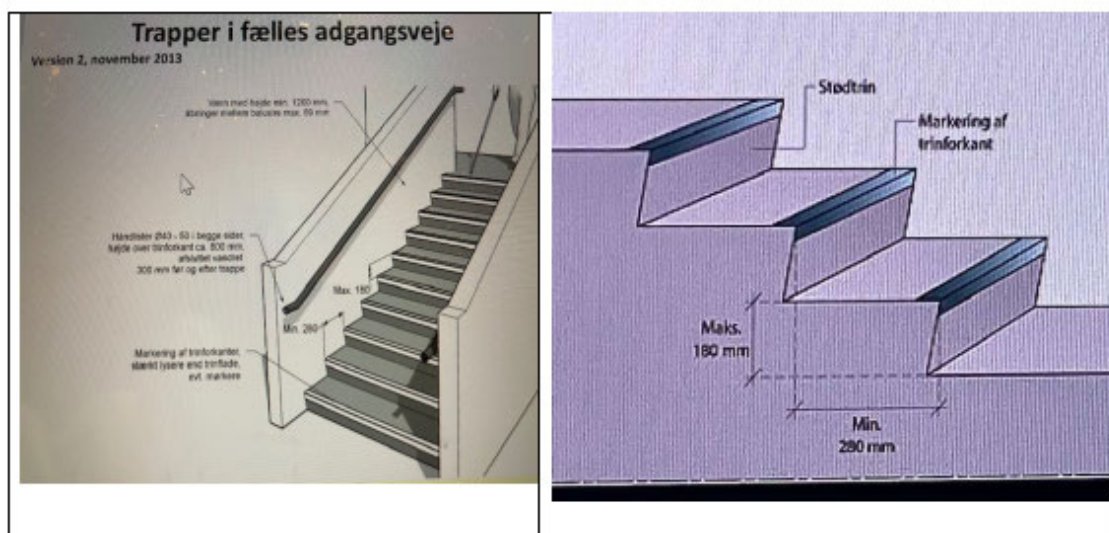
”Bygninger skal udformes og indrettet, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, tilgængelighed og anvendelse for alle samt renholdelse og vedligeholdelse.” [...]”

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.12, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om i) skønsmanden er enig i ovennævnte betragtninger, helt eller delvis, samt om ii) skønsmanden ud fra en gængs arkitektonisk og byggeteknisk opfattelse finder, at trappeopgangen på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.12.1

- i) Skønsmanden er enig i rekvirentens betragtninger, og at trappen på ingen måderespekterer salgsmaterialet, anført i bilag 1.
- ii) Skønsmanden mener ikke, at trappeopgangen på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Skønsmanden mener dog, ud fra en gængs arkitektonisk opfattelse, at det udførte, ikke respekterer det salgsmateriale boligerne er solgt på, jf sagens oprindelig bilag 1.

Skønsmanden kan konstatere, at det i tidligere besvarelse SS1.12 Trappeopgang ikke er udført. Ved udførelse af trappen forudsættes markering af trindforkanter jf. BR 10, pkt. 3.1 for overholdelse af BR 10, 3.1. jf. nedenfor skitse. Indsat fra BR 10.



Spørgsmål SS 1.17.1 – Kældergulv

Sagsøger har bl.a. redegjort for sin opfattelse på dette felt som nedenfor gengivet, jf. processkrift 2 af 31. oktober 2023, pkt. 2.2.9, i nu afsluttede sag BS- -LYN. Sagsøgte er ikke enig i disse betragtninger.

”Der er i modstrid med projektet og BR 10, pkt. 3.1, ikke foretaget støvbinding af betongulvene i kælderen, hvorved rengøring i en almindelig forstand er umuliggjort”

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål 1, pkt. 17, og SS 1.12, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om i) skønsmanden er enig i ovennævnte betragtninger, helt eller delvis, samt om ii) skønsmanden ud fra en gængs arkitektonisk og byggeteknisk opfattelse finder, at den manglende støvbinding på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål SS 1.17.1

- i) Skønsmanden er delvis enig i betragtningerne.
- ii) Skønsmanden finder, at den manglende støvbinding ud fra byggeteknisk opfattelse ikke vil være hensigtsmæssig, men at den manglende støvbinding ikke nedsætter brugbarheden af bygningen.

Begrundelse:

Skønsmanden noterer sig, at der er tale om et areal med depotrum, hvor en overfladebelægning på gulve ville være at foretrække af vedligeholdsmæssige årsager.

...

Stålprofiler i kælder

Spørgsmål IIA

I forlængelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1.5, hvor skønsmanden på side 10 anfører:

”Skønsmanden kunne konstatere overfladerust på synlige stålprofiler. Årsagen vurderes at være vandindtrængen der kommer fra overliggende terrasse, der bør udbedres som beskrevet i svar SS 1.5.
Rustangrebet afslibes og malerbehandles med rusthæmmende maling.”

Og i tillæg til besvarelsen af rekvirentens spørgsmål SS 1.5.1 bedes skønsmanden oplyse, om den beskrevne/konstaterede overfladerust efter skønsmandens vurdering har konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.

Svar på spørgsmål IIA

Ved korrekt overfladebehandling med rusthæmmende maling vil dette ikke have konstruktiv betydning for ejendommen – idet det forudsættes at vedligehold iagttages.

Omtalte flisebelagte terrasser (ved tre etages bolig) er ikke at betragte som en samlet konstruktionsdel til bygningen, som alle andre altaner/terrasser i byggeriet. Se svar ad SS1.9.1 i).

Spørgsmål IIB

Rekvirenten har i spørgsmål SS 1.5.2 – Stålprofiler i kælder skrevet følgende:

”Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.5, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om rustangreb på stålprofiler indebærer i) en væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og/eller materialer i forhold til normal forventet levetid, eller ii) om der er risiko for, at en sådan afkortet levetid vil indtræde på sigt, om de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder ikke gennemføres. Skønsmanden bedes begrunde sit svar”.

Forudsætning

Skønsmanden bedes genbesvare spørgsmål 1.5.2 på baggrund af en forudsætning om, at der er tale om overfladerust, som kan afslibes og malerbehandles med rusthæmmende maling.

Spørgsmålet

Under henvisning til skønsmandens forudgående besvarelse af spørgsmål SS 1.5, bedes skønsmanden supplerende oplyse, om den af skønsmanden

konstaterede overfladerust på stålprofiler indebærer i) en væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og/eller materialer i forhold til normal forventet levetid, eller ii) om der er risiko for, at en sådan afkortet levetid vil indtræde på sigt, hvis de af skønsmanden angivne udbedringsarbejder i form af afslibning og malerbehandling med rusthæmmende maling ikke gennemføres?

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål IIB

- i) Den konstaterede overfladerust indebærer ikke umiddelbart væsentlig nedsat levetid for konstruktionen – under forudsætning af, at overfladebehandling iagttages.
- ii) Ved overfladebehandling som tidligere beskrevet vil der ikke være afkortning af levetid på sigt.

Begrundelse:

Fugtskader på utilgængelige stålprofil vil ikke kunne ses ved løbende kontrol.

Spørgsmål IIC

Såfremt skønsmanden besvarer rekvirentens spørgsmål SS 1.5.3 helt eller delvist bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om følgeskaden i form af overfladerust efter skønsmandens opfattelse kan betegnes som kosmetisk.

Svar på Spørgsmål IIC.

Overfladerust kan ikke betragtes som kosmetisk.

Facader

Spørgsmål IID

Skønsmanden bedes oplyse:

- Hvornår (efter opførelsen) samt hvor ofte ejendommens facader, efter skønsmandens opfattelse, skal vedligeholdes?
- Hvorefter vedligeholdelsen består/hvad der bør gøres?
- Om ejendommens facader efter skønsmandens vurdering, er løbende vedligeholdt.

Svar på spørgsmål IID.

- Pudsede facader har normalt en holdbarhed på op til 40 år
- Overfladen kan ved tilsmudsning, vedligeholdes ved afvaskning og evt. facademaling.

- Ejendommens facader vurderes ikke at være vedligeholdet siden opførelsen, idet der er en del skader som kan henføres til manglende håndværksmæssig korrekt udførelse ved opførelsen af bygningen, som ikke er udbedret. Skader og revner kan henføres til manglende korrekt og håndværksmæssig udførelse, ved opførelsen af bygningen.

Spørgsmål IIE

I forlængelse af ovenstående besvarelse bedes skønsmanden oplyse, hvad konsekvenserne vil være af en manglende løbende vedligeholdelse af ejendommens facader, herunder om de af skønsmanden konstaterede revner i pudsen/afskalninger i pudsen på ejendommens facader kan være en følge heraf?

Endvidere bedes skønsmanden oplyse, om manglende vedligeholdelse kan medføre utæthed i ejendommens klimaskærm.

Besvarelsen bedes uddybet.

Svar på spørgsmål IIE

Konsekvensen af manglende og løbende vedligeholdelse med smudsafrensning giver et uhensigtsmæssigt arkitektonisk resultat, og de oplysninger ejendommen er handlet på, jf. bilag 1.

Manglende udbedring af pudsafskalninger og revner kan med overvejende sandsynlighed medføres fugtindtrængning der medfører frostska-der i pudsen og skader underliggende konstruktion.

Spørgsmål IIF

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål SS 1.6 under punktet "Puds & udbedring" anført følgende:

"Skønsmanden vurderer ikke at der er forekommet yderlige revner i pudsen end tidligere konstaterede, men det vurderes at revner er større eller mere synlige end tidligere konstateret. Skønsmanden vurderer årsagen til at være manglende planhed i underlaget og manglende forarbejde såsom rengøring forinden montering af armeringsvæv og grunding af underlaget før påføring af pudslag. Skønsmanden vurderer derfor, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt."

I forlængelse heraf samt på baggrund af de for skønsmanden nye oplysninger i 5. års eftersynsrapporten, side 10/34 (bilag Adc 22), herunder punktet "Beskrivelse fra forsikringsselskabet" bedes skønsmanden oplyse:

- Om de konstaterede revner i pudsens, efter skønsmandens vurdering, har konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.
- Om de konstaterede revner i pudsens, efter skønsmandens vurdering, har medført afgørende/væsentlig utæthed i ejendommens klimaskærm.
- Om de konstaterede revner i pudsens har medført en afgørende/væsentlig nedsat levetid for konstruktionen og materialerne i forhold til, hvad der må antages at være sædvanlig/normal forventet levetid.

Skønsmanden bedes uddybe sin besvarelse.

Svar på spørgsmål IIF

- Revner i pudsens har på sigt konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.
- Skønsmanden oplyser, at revner har væsentlige betydning for utætheder i ejendommens klimaskærm.
- Ja, revnerne har medført væsentlig nedsat levetid for konstruktionen og materialerne i forhold til, hvad der må antages at være sædvanlig/normal forventet levetid.

Spørgsmål IIG

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål SS 1.6 under punktet "Facadens hjørner mv" anført følgende:

"Skønsmanden konstaterer afskalninger i pudsens der skyldes vandindtrængning fra overliggende terrasse, Ligesom armeringsnet ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt om hjørner. Revnen ved pos. 6/3 i rekvirentens bilag 20, vurderes større end tidligere set ved syn og skøn den 18.03.2020. Skønsmanden har målt dybden til min. 60 mm jf. foto.

Skønsmanden har suppleret undersøgelsen med destruktiv udboring af to stk. ø 60 mm hul i en dybde på ca. 100 mm og kunne konstatere, at der var letbeton i hele dybden på opmuringsblokke. Letbeton vurderes udført af flere usammenhængende blokke (sammenlimet) hvorved revnen kan være opstået. Af udbedringsmetode foreslås montering af rustfri stritter pr. ca. 200 i højden, ilagt med egnet klæber, i henhold til producentens anvisning. Der foretages ny udlægning af armeringsvæv og væggen genpudses efter forudgående bortskaffelse af eksisterende puds og væv. Årsag til revnen vurderes at være en spaltning af muren.

Revner beskrevet i pos 6/4 i rekvirentens bilag 20 kan anses og vurderes opstået ved manglende opmuring af forbandt omkring hjørner og kan ud-

bedres ved montering af rustfri forankringsjern fra begge sidder i fuld højde, opmålt til samlet 90 meter.”

I forlængelse heraf samt på baggrund af de for skønsmanden nye oplysninger i 5. års eftersynsrapporten, side 10/34 (bilag Adc 22), herunder punktet ”Beskrivelse fra forsikringsselskabet” bedes skønsmanden oplyse:

- Om de konstaterede forhold/afskalninger i pudsen på facadens hjørner, efter skønsmandens vurdering, har konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.
- Om de konstaterede forhold/afskalninger i pudsen på facadens hjørner, efter skønsmandens vurdering, har medført afgørende/væsentlig utæthed i ejendommens klimaskærm.
- Om de konstaterede forhold/afskalninger i pudsen på facadens hjørner har medført en afgørende/væsentlig nedsat levetid for konstruktionen og materialerne i forhold til, hvad der må antages at være sædvanlig/normal forventet levetid.

Skønsmanden bedes uddybe sin besvarelse.

Svar på Spørgsmål IIG

- De konstaterede forhold/afskalninger i pudsen har på sigt konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.
- De konstaterede forhold/afskalninger i pudsen på facadens hjørner har på nuværende tidspunkt efter skønsmandens vurdering ikke medført ”afgørende/væsentlig” utæthed, men kan med overvejende sandsynlighed på sigt medføre væsentlige utæthed i ejendommens klimaskærm.
- Ja, konstaterede forhold/afskalninger i pudsen på facadens hjørner har medført nedsat levetid for konstruktionen og materialerne i forhold til, hvad der må antages at være sædvanlig/normal forventet levetid.

...”

Forsikring har i skaderapporter af henholdsvis 7. marts 2024 og 5. februar 2025 taget stilling til de af Ejerforeningen anmeldte skader og har givet dæknings-tilsagn på de skader, der er omfattet af Ejerforeningens påstande i, ii, iii, ix-xii og delvist dækningstilsagn på de skader, der er omfattet af påstand v og vii.

Forklaringer

Dommen indeholder ikke en gengivelse af forklaringerne, jf. retsplejelovens § 218 a.

Parternes synspunkter

Ejerforening

har i sit påstandsdokument anført bl.a.:

"2. Sagsfremstilling og anbringender

2.1. Anmeldte forhold anerkendt af ^{Forsikring} som dækkede byggeskader iht. parternes forsikringsaftale – Ejerforeningens påstande ii, iii, v (delvis/dræn), vii (delvis/værn) ix, x, xi og xii – Excel-overblik (bilag adc. 23) lb.nr. 2, 3, 5 (dræn), 8 (værn), 10, 11, 12 og 13

Efter oprindeligt at have afvist at ville skadebehandle disse anmeldte forhold (...), forlod ^{Forsikring} efter Ejerforeningens adcitation af selskabet dette standpunkt, foretog skadebehandling og afgav dækningstilsagn den 7. marts 2024 (...). Dækningstilsagnet er gentaget i ^{Forsikring}, adcitationsprocesskrift B, pkt. 2.2.1.

Udbedringsomkostninger forbundet med disse forsikringsafdækkede forhold er skønsmæssigt opgjort ifm. syn og skøn, jf. skønserklæring (nr. 2) af 25. juli 2022 (...) samt ifm. efterfølgende tilbudsgivning fra leverandør:

- Påstand ii – terrasse ved lejlighed st. tv. og kælderrum nr. 7 – 78.700,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand iii – isolering af betondæk mellem stueetage og P-areal – 134.025,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand v (delvis) – dræn v/ "A-lejlighed" – 74.500,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand vii (delvis) – værn ifm. trappe i opgang – 8.000,00 ekskl. moms.
- Påstand ix – diverse tagproblemer – 115.000,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand x – faldstammeudluftning – 30.000,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand xi – diverse skader ifm. tagterrasser (3) og altaner (8) – 695.650,00 kr. ekskl. moms.
- Påstand xii – nødvendig byggeteknisk rådgivning – 165.000,00 kr. ekskl. moms iht. tilbud fra byggeteknisk rådgiver **Firma6** af 10. juni 2024.

Af de ovenfor anførte grunde gøres det herefter sammenfattende gældende, at Ejerforeningen for så vidt angår ovennævnte forhold, der var omtvistede på stævningstidspunktet den 2. november 2023, har vundet retssagen, og følgelig skal tilkendes sagsomkostninger af en samlet sagsgenstand på 1.300.875,00 kr. ekskl. moms (1.626.093,75 kr. inkl. moms), jf. ovenfor, samt skønsmæssige svarende til de pågældende forhold, idet Rettens stillingtagen til sagsomkostninger dog må omfatte samtlige sagens tvistepunkter.

^{Forsikring} afvisnings- og frifindelsespåstande afvises som ubegrundede. Al den stund, at ^{Forsikring} ikke har taget bekræftende til genmæle ift. de rele-

vante (8) påstande, eller har anerkendt at man er tabende part, herunder ift. sagsomkostninger, jf. Ejerforeningens ubesvarede processuelle opfordring 14 (...), da består en aktuel retstvist som Retten må afgøre.

2.2. Anmeldte forhold afvist af^{Forsikring} som dækkede byggeskader iht. parternes forsikringsaftale – Ejerforeningens påstande i, iv, v (delvis/fundament), vi, vii (delvis/trappe) og viii – Excel-overblik (bilag adc. 23) lb.nr. 1, 4, 5 (fundament), 6, 8 (delvis/trappe) og 9

1 ud af 3 terrasser i påstand vi, den omtvistede del af påstand vii (trappe i opgang) samt påstand viii (betongulv i kælder) er frafaldet af Ejerforeningen ifm. dette processkrift, jf. pkt. 1 ovenfor.

Ejerforeningens koncentrerede overordnede bemærkninger vedrørende den relevante forsikrings skadebegreb samt^{Forsikring} hidtidige skadebehandlingspraksis følger nedenfor. Herefter følger i pkt. 2.2.1 til 2.2.4 nedenfor specifikke bemærkninger ad de fortsat omtvistede byggeskader.

Byggeskadebegrebet er nærmere defineret i bekendtgørelse nr. 1292 af 24. oktober 2007, kap. 2/§ 5 og tilhørende bilag 1, udstedt med hjemmel i byggelovens kap. 4 A om byggeskadeforsikring. Bestemmelsen lyder som følger:

"§ 5. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,*
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller*
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.*

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Stk. 3. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, 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. De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade." [Ejerforeningens understregning]

Der foreligger i sagens natur også en forsikringsaftale, bestående af police (...) med tilhørende almindelige forsikringsbetingelser (...), og som det ses, er skadesdefinitionen (pkt. 5.1) kopieret fra bekendtgørelsen, jf. ovenfor. Det ville ikke være lovligt for et byggeskadeforsikringsselskab at udbyde en ringere dækning, end hvad der følger af bekendtgørelsen, jf. byggelovens kap. 4 A samt lovforarbejderne hertil.

Forsikring er gået i dækning på en række anmeldte forhold, dels de indledningsvis omtvistede forhold, jf. ovenfor, samt en række yderligere senere tilstødte forhold, der ikke er blevet inddraget i retssagen. Der henvises til Excel-overblikket i bilag Adc. 23, indeholdende i alt 22 forskellige forhold/skader (lb.nr. 1- 22), og hvoraf "alene" 4, jf. pkt. 2.2.1-4 nedenfor, nu står tilbage som afviste og omtvistede.

Forsikring vurderinger og skøn vedrørende forsikringsafdækkede forhold vil tillige være bindende for Forsikring ift. de afviste forhold, idet vurderinger og skøn vedrørende skadebegrebet, jf. ovenfor, selvsagt ikke kan divergere fra skade til skade til ugunst for Ejerforeningen som sikret under forsikringen.

En varierende eller uensartet praksis i skadebehandlingen, hvor et forsikringsselskab, f.eks. ved omkostningstunge skader, forsøger at støtte ret på en mere snæver udlægning af skadesdefinitionen, end hvad selskabet ellers praktiserer, vil udgøre en oplagt utilladelig tilsidesættelse af god skik for forsikringsselskaber, jf. branchereglerne i lov om finansiel virksomhed § 43 samt bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 3. Dette sidste forventes Forsikring ikke at bestride.

2.2.1. Påstand i – Bilag Adc. 6, pkt. 1.1 – Stålsprofiler i kælder – Skønserklæring af 25. juli 2022, side 10 – Skønserklæring af 20. december 2024, side 2-3 og 8-9

I bilag 1 til byggeskadebekendtgørelsen betegnes følgende som en afdækket typeskade; "rustangreb på armeringsjern i f.eks. altaner som følge af fejl i dæklag over armeringsjern". Stålsprofilet i P-kælderen indgår i kælderdækkets armering, og rustangrebet på dette er således en typeskade, som man fra lovgivers side i udgangspunktet ønsker forsikringsafdækket.

Skønsmanden har foreskrevet en udbedring i form afslibning af rust samt bemaling med rusthæmmende maling, jf. skønserklæring af 25. juli 2022, side 10, og har nu supplerende udtalt, at hvis ikke denne udbedring foretages, foreligger der i) risiko for svækkelse af stålet samt ii) væsentlig nedsat levetid for konstruktionen i forhold til normal forventet levetid. Der

henvises til skønserklæring af 20. december 2024, besvarelsen af spørgsmål SS 1.5.1 og 1.5.2.

Derudover henvises til erklæringens besvarelse af ^{Forsikring} modspørgsmål II A-B, hvor skønsmanden bl.a. betoner, at rustangrebet – ikke – er kosmetisk, herunder da ”fugtskade på utilgængeligt stålprofil ikke vil kunne ses ved løbende kontrol”.

Som led i syn og skøn er det således bl.a. dokumenteret, at der foreligger ”skader på bærende og stabiliserende konstruktioner med risiko for kollaps eller deformation af bygningsdelen ... ” samt ”væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid”, eller risiko herfor, hvilket i sig selv tillige udgør afdækkede typeskader, jf. bekendtgørelsens bilag 1.

^{Forsikring} har i sin skadebehandling indtil videre respekteret skønsmandens uafhængige autoritet, således at dennes udlægning af faktum samt faglige byggetekniske vurderinger er gået mere eller mindre ubeskåret ind i ^{Forsikring} dækningstilsagn (samt afslag). Der henvises til den grundlæggende systematik i ^{Forsikring} 2 skaderapporter af 19. september 2023 og 7. marts 2024 (...). Som ejerforeningen ser det, vil ^{Forsikring} herefter tillige være forpligtet til at godtage faktum og vurderinger i skønsmandens supplerende erklæring af 20. december 2024, med mindre ^{Forsikring} godtgør, at disse er fejlbehæftet.

Manglende rustsikring af stålprofilet i kælderen er tillige udtryk for håndværksmæssige fejl. Ejerforeningen har fået dom herfor i den oprindelige hovedsag (BS- -LYN), jf. Rettens dom af 29. december 2023 sammenholdt med hovedsagens processkrift 2, pkt. 2.2.1.

Det på opførelsestidspunktet gældende BR 10 indeholdt en omfattende regulering vedrørende bærende konstruktioner, eller konstruktioner, der indgår heri, jf. bl.a. generalklausulen i pkt. 4.1, stk. 1: ”Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål.” Dertil kommer en omfattende detailregulering vedrørende styrke og holdbarhed i stål i konstruktioner, jf. pkt. 4.2, stk. 1, og de her oplistede byggetekniske normer.

Ved ikke at rustsikre stålet i kælderdaekket, således at dette taber styrke og holdbarhed som følge af rust, og derved kompromitterer styrken i kælderdaekket, foreligger der en klar tilsidesættelse af BR 10, der udgør en offentlig forskrift (bekendtgørelse). Summen af de mange alvorlige byggeskader

hos Ejerforeningen, herunder denne, har endvidere afstedkommet, at C
Kommune som byggesagsbehandler med afsæt i BR 10 har meddelt
BBR-påtegning; "DER ER STADIG VERSERENDE BYGGESAG. IBRUG-
TAGNINGSTILLADELSE MANGLER." (...).

BBR-påtegningen i sig selv "nedsætter brugbarheden af bygningen ... på
afgørende måde", jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, derved at ejerlejlighederne reelt er usælgelige.

Det er ifm. det seneste supplerende syn og skøn tillige dokumenteret, at
rust i stålet kan karakteriseres som en følgeskade efter i) utætte overliggende tagterrasser og/eller ii) utætte overliggende altankonstruktioner (spørgsmål SS 1.5.3.). Dårliche tagterrasser og altaner (Ejerforeningens påstand xi) har ^{Forsikring} anerkendt at ville dække, jf. pkt. 2.1 ovenfor.

Følgeskade efter anden afdækket byggeskade har ^{Forsikring} tidligere dækket, jf. bl.a. 5-årsrapporten af 8. oktober 2024 (...), side 7/34, 8/34, 9/34, 10/34, 11/34, 13/34 og 15/34. ^{Forsikring} vil være forpligtet til at gøre tilsvarende her, jf. det ovenfor anførte om ensartethed i skadebehandlingen og god skik for forsikringsselskaber.

Af de ovenfor anførte grunde gøres der herefter sammenfattende gældende, at de ikke-kumulative betingelser i byggeskadebekendtgørelsens § 5 til overmål er opfyldt, og at rustangreb på stålprofil i P-kælderen følgerlig udgør en dækningsberettiget byggeskade iht. parternes forsikringsaftale (...).

2.2.2. Påstand iv – Bilag Adc. 6, pkt. 1.4 – Facader – Skønserklæring af 25. juli 2022, side 10-12 – Skønserklæring af 20. december 2024, side 3-5 og 9-11 – 5-årsrapporten (bilag Adc. 22), side 10/34

Det er ifm. syn og skøn fastslået, at ejendommens ydre facader er i så ringe og nedbrudt en forfatning, at disse i det hele må udbedres. Skønsmanden foreskriver at facadepudsløsningen i det hele borthugges ind til råhuset og herefter genopbygges iht. producenternes anvisninger. Udbedringsomkostninger er skønnet til i alt 1.778.650,00 kr. ekskl. moms. Der henvises til skønserklæring af 25. juli 2022, side 10-12.

Alene i lyset heraf giver ^{Forsikring} afvisning af 7. marts 2024 (...) ikke mening; "revner i facadepuds er uden væsentlig konstruktionsmæssig betydning" og "eftersom der ikke er påvist væsentlige skader ..."

Ejerforeningen har udfordret ^{Forsikring} afvisningsgrunde i det seneste supplerende syn og skøn, jf. spørgsmål SS 1.6.1-1.6.3, og besvarelserne er alle

gået Ejerforeningens vej. Det er nu supplerende fastslået, at facadeproblematikken er udtryk for i) en væsentlig nedsat levetid på konstruktioner/materiale set ift. det forventelige, ii) en væsentlig utæthed i ejendommens klimaskærm samt iii) følgeskade (delvis) efter andre dækkede skader (påstand xi; tagterrasser og altaner). Disse 3 problematikker/sammenhænge gør hver for sig facadeskaderne til en afdækket byggeskade, jf. bl.a. bekendtgørelsens bilag 1, "eksempler på dækningsberettigede byggeskader" ... "væsentlige utætheder i klimaskærm" ... "væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid".

Forsikring har ifm. det supplerende syn og skøn stillet egne mod-spørgsmål (IID-G), hvor selskabet søgte at få etableret, at skaderne kunne henføres til Ejerforeningens manglende vedligehold og/eller at skaderne var foruden "konstruktionsmæssig betydning for ejendommen". Begge dele blev afvist af skønsmanden, jf. også besvarelsen af ovennævnte spørgsmål SS 1.6.1-1.6.3.

Forsikring har i sin skadebehandling indtil videre respekteret skønsmandens uafhængige autoritet, således at dennes udlægning af faktum samt faglige byggetekniske vurderinger er gået mere eller mindre ubeskåret ind i Forsikring's dækningstilsagn samt afslag. Der henvises til den grundlæggende systematik i Forsikring's 2 skaderapporter af 19. september 2023 og 7. marts 2024 (...). Som ejerforeningen ser det, vil Forsikring herefter tillige være forpligtet til at godtage faktum og vurderinger i skønsmandens supplerende erklæring af 20. december 2024, med mindre Forsikring godtgør, at disse er fejlbehæftet.

Foruden syn og skøn er der ifm. retssagen, den 8. oktober 2024, fremkommet den lovpligtige, og mere end 2 år forsinkede, 5-årsrapport (...), udarbejdet af bygningssagkyndig D Firma3 Der henvises til byggeskadebekendtgørelsens kap. 4.

Rapporten indeholder et afsnit om "DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT":

HVAD ER DÆKNINGSBERETTIGEDE SVIGT?

Et dækningsberettiget svigt er en byggeskade, som forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udbedringen af. Du kan læse mere om forsikringsselskabets dæknings-forpligtelse i bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Er der konstateret væsentlig svigt, vil forsikringsselskabet tage kontakt til den bygge-virksomhed, som har ansvaret for det konstaterede svigt, for at få dem til at udbedre det pågældende forhold. Hvis ikke din byggevirksomhed vil udbedre de konstaterede skader eller hvis byggevirksomheden er gået konkurs, sørger forsikringsselskabet på anden vis for udbedringen.

Det følger altså af ^{Forsikring} egen rapport, at dækningsberettigede svigt iht. 5-årsrapporten er byggeskader, som "forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udbedringen af" (bilag Adc. 22, side 7/34).

Herefter følger i samme afsnit nedenstående om facadeproblematikken (side 10/34):

BYGNINGSEMNE: Bærende og stabiliserende konstruktioner

Bygningsdel: 2.4 Facader på ejendom.

Hvem er ansvarlig for svigtet?:

Beskrivelse fra den bygningsagkyndige:

Ejendom generelt:

- 1 - Facadepuds afskaller i flere områder. Skaderne kan udvikle sig.
- 2 - Der er revnedannelse i væg ved overgang til støttemur. Revnerne kan fortsat udvikle sig. Der vurderes at være tale om sætninger i støttemure. Der er risiko for følgeskader.
- 3 - Der vurderes at være utætte inddækninger på murværket mod sydøst i området ved stålsøjle. Der er pudsafskalninger. Skaderne vil fortsat kunne udvikle sig

Lokalisering:

Facader på ejendom.

Opbygning:

Betonelementer med puds.

Beskrivelse fra forsikringsselskabet:

Det er konstateret flere steder at puds skaller af på facaderne.

Afskalling af tyndpuds er uden væsentlig konstruktionsmæssig betydning, og vurderes ikke at give nærliggende risiko for skade. Forholdet er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

2 - Revnedannelse ved overgang til støttemur er af væsentlig konstruktionsmæssig betydning. Forholdet er omfattet af byggeskadeforsikringen.

3 - Forholdet vurderes at være en følgeskade af 5.2tv.

Som det ses, bedømmer den af ^{Forsikring} udpegede bygningsagkyndige den samlede facadeproblematik med bl.a. afskallende facadepuds som et dækningsberettiget svigt. Det er bemærkelsesværdigt, at ^{Forsikring} går imod den sagkyndige, jf. "beskrivelse fra forsikringsselskabet", 1. afsnit, men dette kan selvsagt ikke tillægges afgørende betydning.

Efter fremkomsten af 5-årsrapporten er ^{Forsikring} gået i delvis dækning på facadeproblematikken, jf. citatet ovenfor. "Revnedannelse i væg ved overgang til støttemur" samt "utætte inddækninger på murværket som sydøst i området ved stålsøjle" er nu afdækket, idet den tidligere universelle afvisning i bilag adc. B, pkt. 1.4, fraviges. Dækningstilsagnet er gentaget udenretligt af ^{Forsikring} skadebehandler (B jf. [...])

Disse dele af den samlede facadeproblematik indgår i Ejerforeningens påstand iv, men der ses ikke at være fremkommet en indenretlig reaktion fra ^{Forsikring} ift. det delvise medhold i anerkendelsespåstanden, som dækningstilsagnet er udtryk for.

Forsikring har således har udvalgt sig én revne i facaderne blandt hundreder, idet dette ene eksemplar ifølge Forsikring har "væsentlig konstruktionsmæssig betydning". Revnen er afbilledet i skønserklæringen af 20. december 2024, side 50. Ejerforeningen kan dårligt følge Forsikring i, at denne ene revne kan være afdækket – men ikke den samlede revneproblematik i facaderne, der nødvendiggør nedrivning og genopbygning, jf. udkommet af syn og skøn.

Ejerforeningen henviser tillige til, at Forsikring i øvrigt gør brug af et forholdsvist bredt "væsentlig konstruktionsmæssig betydning"-begreb, jf. 5-årsrapporten, side 12/34 (...), hvor en mangelfuld faldstammeudluftning (med lugtgener) opfyldte denne betingelse. Begrebet indgår ikke i det almindelige, lovbestemte skadebegreb, jf. den ovenfor citerede § 5 i byggeskadebekendtgørelsen.

Ydermere fremhæves Forsikring' seneste meddelelse af dækning på "3) utætte inddækninger ... samt pudsafskalninger", idet dette "vurderes at være en følgeskade af 5. 2.tv.". Lejligheden 2. tv. er Forsikring gået i dækning på, jf [...]. Når det nu tillige er etableret ifm. syn og skøn, at facadeproblematikken også er udtryk for følgeskade efter dårlige tagterrasser (3) og/eller altaner (8), som Forsikring har anerkendt (påstand xi), vil Forsikring også på denne baggrund være forpligtet til at gå i dækning på rest-facadeproblematikken. Der henvises til det ovenfor anførte, herunder om påkrævet ensartethed i skadebehandlingen og god skik for forsikringsselskaber.

Følgeskader er reguleret i Forsikring almindelige forsikringsbetingelser (...), pkt. 5.2: "Forsikringen dækker følgende udgifter: ... udgifter til udbedring af følgeskader, der har betydning for bygningens brugbarhed". Tilsvarende regel findes i bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2.

De omfattende facadeproblemer udspringer af håndværksmæssige fejl, jf. også skønsmændens konklusioner. Ejerforeningen har fået dom herfor i den oprindelige hovedsag (BS- -LYN), jf. Rettens dom af 29. december 2023 sammenholdt med hovedsagens processkrift 2, pkt. 2.2.4.

Det på opførelsestidspunktet gældende BR 10 indeholdt en omfattende regulering vedrørende konstruktionen, jf. bl.a. generalklausulen i pkt. 4.1, stk. 1: "Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål." Ved at udføre så fejlbehæftede facader, at disse få år efter ibrugtagningen i 2018 er nedrivningsklar, foreligger der en klar tilsidesættelse af BR 10, der udgør en offentlig forskrift (bekendtgørelse).

Summen af de mange alvorlige byggeskader hos Ejerforeningen, herunder denne, har endvidere afstedkommet, at C Kommune som byggesagsbehandler med afsæt i BR 10 har meddelt BBR-påtegning; "DER ER STADIG VERSERENDE BYGGESAG. IBRUGTAGNINGSTILLADELSE MANGLER." (...).

BBR-påtegningen i sig selv "nedsætter brugbarheden af bygningen ... på afgørende måde", jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, derved at ejerlejlighederne reelt er usælgelige.

Af de ovenfor anførte grunde gøres der herefter sammenfattende gældende, at de ikke-kumulative betingelser i byggeskadebekendtgørelsens § 5 til overmål er opfyldt, og at ejendommens rest-facade problemer, endnu ikke anerkendt af Forsikring, følgelig udgør en dækningsberettiget byggeskade iht. parternes forsikringsaftale (...).

2.2.3. Påstand v (delvis) – Bilag Adc. 6. pkt. 1.5 – Fundament ifm. „A-lejlighed

Forsikring har afvist den konstaterede opfugtning af fundamentet ifm. „A-lejlighed", jf. [...], men har anerkendt drænproblematikken samme sted, [...]. I anerkendelsen bemærker selskabet følgende:

"Manglende afvandingsmulighed kan være medvirkende til indtrængen af vand i bygningen, hvilket vurderes at udgøre et væsentligt forhold, som stammer fra opførelsen af ejendommen. Forholdet er omfattet af byggeskadeforsikringen, jf. punkt 5 i betingelserne."

Manglende sokkelopkant (sokkel op over terræn) har medført fugtophobning, hvor facaderne møder terrænet, hvilken problematik grundlæggende er den samme, som Forsikring har anerkendt ifm. drænet, jf. ovenfor. Fugtophobningen i bunden af facaden er således også at betragte som en følgeskade efter den afdækkede drænproblematik.

Problemstillingen er ord til andet omfattet af byggeskadebekendtgørelsens bilag 1 som en dækningsberettiget typeskade: "Fugtskader i sokkel, terrændæk eller gulve, for eksempel som følge af fejl ved omfangsdræn."

Opfugtningen af fundamentet/bunden af facaden udspringer af håndværksmæssige fejl. Ejerforeningen har fået dom herfor i den oprindelige hovedsag (BS- LYN), jf. Rettens dom af 29. december 2023 sammenholdt med hovedsagens processkrift 2, pkt. 2.2.5.

Det på opførelsestidspunktet gældende BR 10 indeholdt en omfattende regulering vedrørende afvanding/tørholdelse af konstruktioner, jf. bl.a. pkt. 4.6, stk. 1 og 3: "Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima. ... Der skal træffes foranstaltninger til bortledning af overfladevand omkring bygninger, herunder tagvand som ledes til terræn. Der skal træffes foranstaltninger til sikring af bygningen mod indtrængen af vand fra grundvand og nedsivende overfladevand. Hvis der benyttes dræning skal denne udføres i overensstemmelse med DS 436 Norm for dræning af bygværker m.v." Ved ikke at sikre afvanding af facaden, jf. ovenfor, foreligger der en klar tilsidesættelse af BR 10, der udgør en offentlig forskrift (bekendtgørelse).

Summen af de mange alvorlige byggeskader hos Ejerforeningen, herunder denne, har endvidere afstedkommet, at **C** Kommune som byggesagsbehandler med afsæt i BR 10 har meddelt BBR-påtegning; "DER ER STADIG VERSERENDE BYGGESAG. IBRUGTAGNINGSTILLADELSE MANGLER." (...).

BBR-påtegningen i sig selv "nedsætter brugbarheden af bygningen ... på afgørende måde", jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, derved at ejerlejlighederne reelt er usælgelige.

Af de ovenfor anførte grunde gøres der herefter sammenfattende gældende, at de ikke-kumulative betingelser i byggeskadebekendtgørelsens § 5 til overmål er opfyldt, og at opfugtningen af fundament/facadebunden ifm. "A-lejlighed" følgelig udgør en dækningsberettiget byggeskade iht. parternes forsikringsaftale (...).

2.2.4. Påstand vi – Bilag Adc. 6, pkt. 1.6 – Indbyggede terrasser i stueplan (3) – Skønserklæring af 25. juli 2022, side 13-14 – Skønserklæring af 20. december 2024, side 5-6

Forsikring har afvist med essentielt følgende begrundelse (...):

"Følgende fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4:

"Forsikringen omfatter ikke: Udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser,".

Terrasserne anses for at udgøre en indretning på udendørsarealerne og ikke en integreret del af beboelsen. Der henvises derfor til betingelserne om, at terrasserne ikke er omfattet af byggeskedeforsikringen."

Ovennævnte betingelsesregulering kan genfindes i byggeskadebekendtgørelsens § 8, nr. 1. Der findes ingen nærmere forklaring eller begrebsdefinition i byggeloven kap. 4 A, dennes lovforarbejder, byggeskadebekendtgørelsen, og/eller den ministerielle vejledning (...). En almindelig gængs forståelse af reguleringen bliver herefter afgørende, idet der i tvivlstilfælde vil skulle fortolkes til skade for ^{Forsikring}, der i egne forsikringsbetingelser kunne (og burde) have defineret og/eller beskrevet dækningsbegrænsningen, jf. den almindelige koncipistregel.

Ejerforeningen har udfordret ^{Forsikring} afvisning ifm. det seneste supplerende syn og skøn, jf. spørgsmål SS 1.9.1, hvis besvarelse fsva. 2/3 terrasser, eller snarere dele af det "samlede altananlæg", jf. skønsmanden, er gået Ejerforeningens vej. 2 af de 3 anmeldte terrasser indgår således i ejendommens samlede altankonstruktion som en integreret del af ejendommen, og er i øvrigt eleverede konstruktioner, der ikke hviler af på terræn.

Når konstruktionerne end ikke hviler af på terræn, kan disse selvsagt vanskeligt gøres til en "indretning på et udendørsareal".

Den resterende 3. terrasse skiller sig ud som en mere almindelig terrasse på betonfliser i terræn, og skønsmanden konkluderer følgelig at denne "ikke indgår i konstruktionen". Denne terrasse frafaldes herefter af Ejerforeningen i kravet om forsikringsdækning, jf. også pkt. 1 og 2.2. ovenfor.

Alle 3 terrasser er afbilledet i den supplerende skønserklæring af 20. december, side 6, samt i den opsummerende anmeldelse til ^{Forsikring} af 30. juni 2023, side 9 ff.

De 2 terrasser, der indgår i ejendommens samlede altananlæg, og dermed tillige i byggeskadeforsikringen, er udført i modstrid med gældende lokalplan 70.3, [...], bl.a. derved at der ikke er lukket af for neden, hvad medfører "manglende mulighed for renholdelse under terrassebelægning (og ophold for skadedyr)", jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål SS 1.9.1.

Lokalplankravene viser også, at terrasserne skal indgå som en integreret del af byggeriet:

"Hvor altaner og terrasser møder de fælles friarealer skal disse afgrænses af en mindst 20 cm høj kant i beton. Kanten skal ved hver enkelt terrasse/altan have en gennemsnitshøjde på mindst 30 cm. Disse betonkanter skal fremstå med samme overflade som bygningernes facader." [...]

Dertil kommer manglende afvanding/dræning af de 2 terrasser, der medfører skade på belægningstræ som følge af utilsigtet vandpåvirkning, eller nærliggende risiko herfor. Den nøjagtig samme problematik har ^{Forsikring} bedømt som dækningsudløsende ift. terrasse ved st.tv. (...), dræn ifm. "A-lejlighed (...) samt tagterrasser og altaner (...) – og ^{Forsikring} vil selvsagt ikke med retsvirkning for Ejerforeningen kunne mene noget modsatrettet ift. denne skade.

Nødvendige udbedringsarbejder er prissat separat for de 2 af forsikringen omfattede terrasser ("underaltaner"), jf. skønserklæring af 25. juli 2022, side 14ø.

Ovennævnte problemer ifm. de 2 bemeldte terrasser udspringer af håndværksmæssige fejl. Ejerforeningen har fået dom herfor i den oprindelige hovedsag (BS- -LYN), jf. Rettens dom af 29. december 2023 sammenholdt med hovedsagens processkrift 2, pkt. 2.2.6.

Det på opførelsestidspunktet gældende BR 10 indeholdt en omfattende regulering vedrørende konstruktionen, jf. bl.a. generalklausulen i pkt. 4.1, stk. 1: "Bygninger skal opføres, så der opnås tilfredsstillende forhold i funktions-, sikkerheds-, holdbarheds- og sundhedsmæssig henseende. Udførelsen skal være i overensstemmelse med god praksis, og der skal anvendes materialer, som er egnede til det aktuelle formål." Ved at udføre terrasser uden afvanding, medførende "badekarseffekt", foreligger der en klar tilsidesættelse af BR 10, der udgør en offentlig forskrift (bekendtgørelse).

Summen af de mange alvorlige byggeskader hos Ejerforeningen, herunder denne, har endvidere afstedkommet, at **C** Kommune som byggesagsbehandler med afsæt i BR 10 har meddelt BBR-påtegning; "DER ER STADIG VERSERENDE BYGGESAG. IBRUGTAGNINGSTILLADELSE MANGLER." (...).

BBR-påtegningen i sig selv "nedsætter brugbarheden af bygningen ... på afgørende måde", jf. bekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, derved at ejerlejlighederne reelt er usælgelige.

Af de ovenfor anførte grunde gøres der herefter sammenfattende gældende, at de ikke-kumulative betingelser i byggeskadebekendtgørelsens § 5 til overmål er opfyldt, og at ejendommens 2 terrasser i grundplan, der indgår i ejendommens samlede altan anlæg, følgelig udgør en dækningsberettiget byggeskade iht. parternes forsikringsaftale (...).

2.3. Forsikring oprindelige standpunkt om manglede pligt til at skadebehandle Ejerforeningen anmeldelse (bilag Adc. 7) – Ejerforeningen påstand xiii – Forsikringsafdækkede udgifter – Erstatningsansvar for Forsikring – Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 24. januar 2024 (bilag Adc. 21) – Finanstilsynets påbud af 7. september 2009 (bilag Adc. 14)

Ved Forsikring oprindelige beslutning om ikke at ville skadebehandle broderparten af Ejerforeningens anmeldelse (...), blev Ejerforeningen fastholdt i den oprindelige hovedsag mod sælger- og bygherreselskaberne (BS- -LYN), jf. bl.a. ad citationsstævningen af 2. november 2023, pkt. 2.3 og 2.5.

Såfremt Forsikring korrekt havde skadebehandlet og var gået i dækning, hvad sidenhen er sket, havde Ejerforeningen i takt hermed frafaldet de relevante forhold i hovedsagen, og havde derved sparet berammelsesafgift samt advokattimer ift. disse forsikringsafdækkede forhold.

2.3.1. Forsikringsafdækkede udgifter – Forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 (bilag Adc. 4) – "Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader" – "Udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen"

Ovennævnte udgiftsposter er tillige forsikringsafdækket iht. parternes aftale (samt byggeskadebekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 3 og 5), og Ejerforeningens sagsførelse i den oprindelige hovedsag, herunder afviklingen af syn og skøn, har udgjort sådanne nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand ifm. konstateringen af byggeskader under byggeskadeforsikringen.

Ejerforeningens argumentation, med afsæt i udkommet af syn og skøn, er på lange stræk sammenfaldende i de 2 sambehandlede retssager, og disse forhold, herunder selvsagt særligt skønserklæringen af 25. juli 2022, har været styrende for Forsikring, meddelelse af dækningstilsagn under forsikringen, jf. [...]

Der skal endvidere henvises til Forsikring, betingelsesregulering vedrørende egen regres i skadessituationen (...):

"14. Regres

Når vi giver dig en erstatning, overtager vi, i samme omfang som vores erstatning, din ret til om muligt at gøre andre ansvarlige for det skete, eller til garantier og lignende. Du skal sørge for, at vi har adgang til bebyggelsen og har mulighed for at foretage yderligere undersøgelser. Inden en

skade udbedres, skal vi have den fornødne tid til at sikre bevis for skadens årsag og omfang, herunder fx syn og skøn, retssag med mere.” [...]

I fortsættelse af Ejerforeningens oprindelige hovedsag mod sælger- og bygherreselskaberne (og anmeldelsen til ^{Forsikring}), iværksatte ^{Forsikring} regres mod bygherreselskabet (Firma4 og koncernmoderselskabet (Firma5 hvad udmundede i Rettens u-dom i BS-LYN (sambehandling).

Ejerforeningens juridiske arbejde, herunder Ejerforeningens gennemførelse af syn og skøn, har selv sagt også været den reelt drivende kraft i ^{Forsikring} ovennævnte regressag, og ^{Forsikring} har således ladet Ejerforeningen trække læsset. Dels har man undladt at skadebehandle Ejerforeningens anmeldelse og derved fastholdt Ejerforeningen i procesførelsen mod ^{Forsikring} regresssubjekter. Dels har man støttet ret på Ejerforeningens syn og skøn overfor regresssubjekterne, hvilket bevisskridt ^{Forsikring} iht. forsikringsbetingelserne selv havde en handlepligt til at gennemføre, jf. ovenfor.

Af de ovenfor anførte grunde gøres det herefter sammenfattende gældende, at Ejerforeningens merudgifter forbundet med at videreføre den oprindelige hovedsag (BS-LYN) efter den 14. juli 2023 (14 dage efter bilag Adc. 6) fsva. forsikringsafdækkede forhold, tillige skal dækkes af ^{Forsikring} iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 om nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand samt syn og skøn.

2.3.2. Erstatningsansvar for ^{Forsikring} – God skik for forsikringsselskaber – Culpa ifm. Skadebehandlingen

Forsikringsselskaber er underlagt en skærpet culpa-målestok (professionsansvar) ift. disses skadebehandling, således at handlinger eller undladelser, der afviger fra, hvordan standens almindelige dygtige udøvere agerer, bliver ansvarspådragende (de øvrige erstatningsbetingelser forudsat). ”Alene” en simpel uagtsomhed udgør fornødent ansvarsgrundlag.

^{Forsikring} oprindelige standpunkt om ikke at skadebehandle hovedparten af Ejerforeningens anmeldelse (...) har Ejerforeningen tilbagevist forud for adcitationen (...) samt indenretligt, jf. primært adcitationsstævningen af 2. november 2023, pkt. 2.1-2.2 og 2.5.

Efterfølgende er præcis den samme problematik prøvet hos Ankenævnet for Forsikring, jf. kendelse af 24. januar 2024 v/ formand og højesteretsdommer (...), der underkendte ^{Forsikring}, argumentation og standpunkt;

"Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort, at selskabet er berettiget til at undlade at foretage en realitetsbedømmelse af klagerens skadeanmeldelse. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at træffe afgørelse om dækningsberettigelsen af klagerens krav, og at selskabet skal opføre klagerens eventuelle erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet hæfter direkte over for klageren efter forsikringsbetingelserne for dækningsberettigende byggeskader. Der er ikke grundlag for – i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring eller i byggelovens kapitel 4A og forarbejderne hertil – at statuere, at selskabet i den foreliggende situation kan undlade at iværksætte en sædvanlig sagsbehandling og tage stilling til klagerens skadeanmeldelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har oplyst, at den isolerede bevisoptagelse (syn og skønnet) ved retten er afsluttet. Det må derfor lægges til grund, at der ikke er yderligere skønserklæringer på vej, som det vil være rimeligt at afvente, før selskabet træffer afgørelse efter forsikringsbetingelserne.

Det forhold – at forarbejderne omtaler, at bygningsejeren kan vælge at rejse krav mod bygherre/entreprenør eller mod forsikringsselskabet – kan ikke føre til andet resultat, idet bygherre/entreprenør og forsikringsselskabet hæfter solidarisk over for bygningsejeren, og idet en kreditor efter dansk ret kan rejse krav mod alle eller udvalgte debitorer, der hæfter solidarisk over for kreditor. Der er ikke grundlag for at læse forarbejderne således, at dette grundlæggende princip ved solidarisk hæftelse skulle være fraveget. Nævnet har i den forbindelse henset til, at formålet med loven er at styrke bygningsejerens retsstilling.

...

*Selskabet, **Forsikring2** skal anerkende, at selskabet ikke er berettiget til at undlade at foretage en realitetsbedømmelse af klagerens skadeanmeldelse. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal træffe afgørelse om dækningsberettigelsen af klagerens krav og opføre klagerens eventuelle erstatning."*

Finanstilsynet har i afgørelse af 10. juli 2009 (...) bl.a. udtalt, at et forsikringsselskab er forpligtet til at realitetsbehandle indløbne anmeldelser, og at en undladelse heraf (på grund af manglende samtykkeerklæring til selskabets selvstændige indhentelse af lægelige akter) udgjorde en tilsidesættelse af branchens god skik-regler.

Det er Ejerforeningens opfattelse, at brancheregler om god skik, jf. lov om finansiel virksomhed § 43 og bekendtgørelse om god skik for finansielle

virksomheder § 3, tilsiger at ^{Forsikring} beslutning af 20. september 2023 (...) om ikke at skadebehandle sagsøgers anmeldelse under henvisning til retssagen BS- -LYN var klart utilladelig.

Indholdet af god skik ift. realitetsbehandling af indkomne anmeldelser skal i den konkrete sag selvsagt også bedømmes i lyset af i) hele formålet med den lovbestemte byggeskadeforsikring, ii) byggeskadeforsikringsselskabet som primærforsikrer (øvrige relevante selskaber kan afvise af skadebehandle), jf. bilag Adc. 18, samt iii) den almindelige regel om forsikringsselskabers handlepligt (via pålagt forrentning), jf. forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1.

Ageren i modstrid med god skik, der forvolder tab hos den implicerede sikrede, vil endvidere, som Ejerforeningen ser det, gøre ^{Forsikring} erstatningsansvarlig for dette tab iht. ovennævnte skærpede ansvarsnorm. Såfremt ^{Forsikring} havde skadebehandlet anmeldte forhold og var gået i dækning under byggeskadeforsikringen, kunne/skulle sagsøger frafalde disse forhold i hovedsagen (BS- -LYN) med reducerede procesomkostninger til følge, herunder reduceret retsafgift.

Derudover henviser Ejerforeningen til det ovenfor under pkt. 2.3.1 anførte. ^{Forsikring}, ageren er således også udtryk for, at selskabet på illoyal vis har skubbet Ejerforeningen foran sig, således at man i udstrakt grad har ladet Ejerforeningen forestå – og finansiere – ^{Forsikring}, egne regresarbejder iht. byggeskadeforsikringen, herunder afviklingen af et nødvendigt og omkostningstungt syn og skøn. ^{Forsikring} har herigennem opnået en uberettiget berigelse (eller besparelse), som ^{Forsikring} skal pålægges at betale tilbage.

Af de ovenfor anførte grunde gøres det herefter sammenfattende gældende, at Ejerforeningens merudgifter forbundet med at videreføre den oprindelige hovedsag (BS- -LYN) efter den 14. juli 2023 (14 dage efter bilag Adc. 6) fsva. forsikringsafdækkede forhold, skal betales af ^{Forsikring}, enten som en forsikringsafdækket udgift, alternativt som en culpaudløst erstatning.

2.4. Sagsomkostninger – Ejerforeningens udgifter til advokat samt syn og skøn

Sagsgenstanden udgør 5.136.189,00 kr., hvilket indplacerer denne i landsretternes højeste vedledende salærinterval (126.250,00-323.750,259.000). Når henses til sagsgenstandens størrelse, sagens kompleksitet og omfang, herunder gennemførelse af et forholdsvis omfattende syn og skøn, samt de 2 formelle tvister ifm. forberedelsen, som Ejerforeningen vandt, vil salær skulle fastsættes ved intervallets loft.

Det følger af Østre Landsrets kendelse af 24. juni 2024, at gennemført syn og skøn i den oprindelige sambehandlede hovedsag (BS- -LYN) indgår som syn og skøn i nærværende sag, hvorfor Ejerforeningens udlæg indgår i Rettens omkostningsafgørelse. Ejerforeningen har udlagt 145.830,00 kr., jf. retsbog af 28. september 2022.

Der er gennemført supplerende syn og skøn i nærværende fortsættende sag, hvor Ejerforeningen har udlagt 59.766,00 kr., jf. retsbog af 10. januar 2025.”

Forsikring har i sit påstandsdokument anført bl.a.:

”4. Anbringender

4.1 De anmeldte skader

Af bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BKG 2007-10-24 nr. 1292) § 5 fremgår:

”Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,*
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller*
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.*

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.”

4.1.1 Påstande i, ii, iii, iv, ix, x, xi, xii

Ejerforeningen bærer som sikret på policen bevisbyrden for, at de anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, herunder forsikringsbetingelserne.

Forsikring har i skaderapport af 7. marts 2024 (...) samt revideret skaderapport af 5. februar 2025 (...) taget stilling til dækningsomfanget af de af Ejerforeningen anmeldte skader omfattet af påstandene:

- i ("rustangreb på stålprofiler i kælder" – pkt. 1.1 i skaderapporterne)
- ii ("terrasse ved lejl. st. tv" – pkt. 1.2 i skaderapporterne)
- iii ("isolering af betondæk ml. stueetage og p-areal" – pkt. 1.3 i skaderapporterne)
- iv ("ejendommens facader" – pkt. 1.4 i skaderapporterne)
- ix ("taget" – pkt. 1.10 i skaderapporterne)
- x ("faldstammeudluftning" – pkt. 1.11 i skaderapporterne)
- xi ("tagterrasser og altaner" – pkt. 1.12 i skaderapporterne)
- xii ("tilsyn og udbedringsprojekt" – pkt. 1.14 i skaderapporterne)

Der er efter ^{Forsikring} opfattelse ikke en aktuel bestående retstvist vedrørende disse anmeldte forhold og ikke noget at føre retssag om.

Retten bør som følge heraf afvise påstandene.

Såfremt retten ikke er enig heri, skal ^{Forsikring} frifindes for påstandene, idet der i skaderapporterne er givet dækningstilsagn til det, Ejerforeningen har krav på i henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og forsikringsbetingelserne. Ejerforeningen har ikke ført bevis for, at yderligere forhold skulle være dækket på byggeskadeforsikringen.

4.1.2 Påstande v, vi, vii

Ejerforeningen bærer som sikret på policen bevisbyrden for, at de anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, herunder forsikringsbetingelserne

^{Forsikring} har i skaderapport af 7. marts 2024 (...) samt revideret skaderapport af 5. februar 2025 (...) taget stilling til dækningsomfanget af de af Ejerforeningen anmeldte skader omfattet af påstandene:

- v ("fundament og dræn ifm. **A-lejlighed**" – pkt. 1.5 i skaderapporterne)
- vi ("3 indbyggede terrasser i stueplan" – pkt. 1.6 i skaderapporterne)
- vii ("trappeopgang" – pkt. 1.8 i skaderapporterne)

Ejerforeningen har i den forbindelse opnået dækningstilsagn på det, de har krav på i henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring og forsikringsbetingelserne. Ejerforeningen har ikke ført bevis for, at yderligere forhold skulle være dækket på byggeskadeforsikringen.

Retten bør derfor frifinde ^{Forsikring}.

4.2 Ejerforeningens udgifter til videreførelse af retssagen BS- -LYN

Hovedanbringender

For så vidt angår Ejerforeningens udgifter forbundet med at videreføre retssagen BS- -LYN efter den 14. juli 2023 gøres det gældende, at disse omkostninger ikke er dækningsberettigede på byggeskadeforsikringen. Der henvises til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BKG 2007-10-24 nr. 1292) § 6, hvoraf fremgår, at byggeskadeforsikringen dækker udgifter til:

- "1) udbedring af byggeskader,*
- 2) udbedring af følgeskader, der har betydning for bebyggelsens brugbarhed,*
- 3) rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af skader,*
- 4) rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af skader,*
- 5) udgifter til afholdelse af syn og skøn efter forudgående aftale med forsikringsselskabet,*
- 6) rimelige udgifter til nødvendig genhusning i indtil 12 måneder, og*
- 7) rimelige udgifter til nødvendig flytning og opmagasinering af privat indbo i indtil 12 måneder."*

Endvidere gøres det gældende, at Ejerforeningen bærer bevisbyrden for, at de erstatningsretlige betingelser for at pålægge ^{Forsikring} erstatningspligt er opfyldt. Bevisbyrden herfor er ikke løftet. Det bestrides i den forbindelse, at ^{Forsikring} har handlet i strid med god skik for forsikringsselskaber.

4.2.1 Påstand xiii

Ejerforeningens påstand xiii lyder som følger:

"Forsikring *tilpligtes at anerkende, at sagsøgers udgifter forbundet med at videreføre retssagen BS- -LYN efter den 14. juli 2023 for så vidt angår dækningsberettigede forhold under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring, tillige udgør et forsikringsafdækket forhold under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring, subsidært at man er erstatningsansvarlig for disse udgifter".*

Af påstanden fremgår ”efter den 14. juli 2023”, men der er ingen angivelse af til hvornår. Det gøres derfor gældende, at påstanden skal afvises, da påstanden er for uklar/upræcis til at kunne danne grundlag for en dom.

Såfremt retten ikke er enig heri, gøres nedenstående gældende.

A. Den principale del/første del af påstanden

Det gøres gældende, at der ikke er hjemmel i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BKG 2007-10- 24 nr. 1292) eller forsikringsbetingelserne til at kræve disse udgifter dækket, hvorfor Forsikring allerede af den grund skal frifindes for påstanden. Det bemærkes i den forbindelse, at Forsikring ikke har godkendt udgifter til Ejerforeningens afholdelse af syn og skøn.

B. Den subsidiaire del af påstanden

Tilføjelsen om ”subsidært at man er erstatningsansvar for disse udgifter” (som blev tilføjet i ad citationsreplikken) er reelt et anbringende til støtte for en endnu ikke fremsat fuldbyrdelespåstand.

I retssagen (BS- -LYN) afsagde retten den 29. december 2023 udeblivelsesdom, hvorfor der er tale om et forfaldent krav, der er modent til påkendelse. Der er således tale om utilladelig udstykning af kravet, og retten bør som følge heraf, principalt afvise denne del af påstanden, subsidiært frifinde Forsikring.

Dertil kommer at henset til, at der foreligger en udeblivelsesdom af 29. december 2023, må det være muligt for Ejerforeningen at opgøre sine udgifter fra efter den 14. juli 2023 til den 7. marts 2024, hvor skaderapporten (...) er dateret. Dette er imidlertid ikke sket.

Hvornår er byggeskadeforsikringsselskaber forpligtet til at skadebehandle – Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 24. januar 2024

Forsikring har tidligere gjort gældende, at eftersom der verserede en retssag mellem Ejerforeningen og Firma1 /Firma2 – og byggeskadeforsikringen skal respektere aftaleforholdet mellem Ejerforeningen og entreprenøren/bygherre, herunder evt. afhjælpningsret – kan Forsikring generelt først realitetsbehandle de anmeldte forhold, når retssagen er afsluttet, og der er overblik over hvilke forhold/byggeskader der evt. udestår – med en bemærkning om, at såfremt Ejerforeningen i forbindelse med retssagen opnåede udbedring eller erstatning vedrørende de anmeldte forhold, så er der reelt ikke noget krav mod byggeskadeforsikringen.

Den 29. december 2023 afsagde retten udeblivelsesdom over **Firma1**
/Firma2 Herefter foretog **B** Danmark
 skadebehandling på vegne af byggeskadeforsikringen, og der blev udar-
 bejdet skaderapport af 7. marts 2024 (...).

Ejerforeningen er af den opfattelse, at ^{Forsikring}ikke har været berettiget til
 at vente til den 7. marts 2024 med at foretage skadebehandling af de an-
 meldte skader – og henviser i den forbindelse til Ankenævnet for Forsik-
 rings kendelse af 24. januar 2024 og anfører, at ankenævnsagen og nær-
 værende sag fremstår som faktisk og juridisk parallelle.

Dette er imidlertid ikke korrekt. I ankenævnsagen verserede der en isole-
 ret bevisoptagelse mellem Ejerforeningen og bygherreselskab/entreprenø-
 ren, og byggeskadeforsikringsselskabet gjorde gældende, at realitetsbe-
 handlingen af de anmeldte skader på byggeskadeforsikringen skulle af-
 vente udfaldet heraf.

Ankenævnet kom frem til, at byggeskadeforsikringsselskabet ikke havde
 godtgjort at være berettiget til at undlade at foretage en realitetsbedøm-
 melse af klagerens skadeanmeldelse.

Der foreligger med kendelsen en afklaring af, hvornår byggeskadeforsik-
 ringsselskaberne, efter Ankenævnets opfattelse, skal foretage skadebe-
 handling af anmeldte krav. Det skal imidlertid bemærkes, at der i sagen,
 Ankenævnet tog stilling til, ikke verserede en retssag mellem klager og
 bygherreselskab/entreprenør (som tilfældet var i nærværende sag), men
 en isoleret bevisoptagelse. Det vides derfor ikke, om Ankenævnet var
 kommet til samme resultat, hvis der havde været tale om en verserende
 retssag.

Men det kan udledes af kendelsen, at når bevisoptagelsen er afsluttet, så
 skal byggeskadeforsikringsselskaber foretage skadebehandling af an-
 meldte krav.

Det gøres gældende, at når der på tidspunktet for anmeldelsen verserer en
 retssag mellem sikrede (Ejerforeningen) og bygherreselskab/entreprenø-
 ren, så er byggeskadeforsikringsselskabet som udgangspunkt berettiget til
 at vente med at foretage skadebehandling af anmeldte krav og tage stilling
 til dækning, til retssagen er afsluttet.

Alternativt gøres det gældende, at byggeskadeforsikringsselskabet er be-
 rettiget til at vente med at foretage skadebehandling af anmeldte krav og
 tage stilling til dækning, til bevisoptagelsen er afsluttet.

Ejerforeningen begærede forud for udtagelse af additionsstævning mod Forsikring supplerende syn og skøn i hovedsagen – og anmodningen om supplerende syn og skøn blev tillige fremsat i additions sagen.

Først ved skønsmandens afgivelse af supplerende skønserklæring af 20. december 2024 blev bevisoptagelsen i nærværende sag afsluttet. I henhold til kendelsen fra ankenævnet er det således på dette tidspunkt (i hvert fald hvis der er tale om en isoleret bevisoptagelse), der skal foretages en realitetsbedømmelse af Ejerforeningens skadeanmeldelse.

Det bemærkes i den forbindelse, at retten den 29. december 2023 afsagde udeblivelsesdom over Firma1 Firma2 Herefter foretog B Danmark skadebehandling på vegne af Forsikring og der blev udarbejdet skaderapport af 7. marts 2024 (...).

Forsikring foretog således realitetsbedømmelse af Ejerforeningens skadeanmeldelse før bevisoptagelsen var afsluttet. Ejerforeningen har således heller ikke med henvisning til kendelsen ført bevis for, at Forsikring har handlet ansvarspådragende.

Derudover gøres det gældende, at i det omfang Ejerforeningen måtte kunne kræve sig helt eller delvis skadesløsholdt af Forsikring for udgifter forbundet med at videreføre retssagen BS-LYN efter den 14. juli 2023, skal

- (i) perioden maksimalt opgøres frem til den 7. marts 2024 (datoen for skaderapporten) og
- (ii) de i udeblivelsesdommen af 29. december 2023 tilkendte sagsomkostninger helt eller delvist fratrækkes i kravet, og
- (iii) beløb modtaget fra retshjælpsdækning til sagen skal fratrækkes i kravet.”

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

Rettens begrundelse og resultat

Retten skal i denne sag tage stilling til en række anerkendelsespåstande fra Ejerforeningens side om anmeldte skader på byggeskadeforsikringen. Retten skal endvidere tage stilling til, om Forsikring skal anerkende dækning for Ejerforeningens udgifter med videreførelsen af retssagen BS-LYN, subsidiært om Forsikring er erstatningsansvarlige for Ejerforeningens udgifter hertil.

Forsikring har givet dækningstilsagn, helt eller delvist, til Ejerforeningens påstande i, ii, iii, iv, ix, x, xi og xii, og har som følge heraf påstået de pågældende påstande afvist, henset til, at der ikke længere eksisterer en retlig tvist herom.

Ejerforeningen har heroverfor fastholdt anerkendelsespåstandene, idet Forsikring ikke har taget bekræftende til genmæle eller anerkendt, at selskabet er den tabende part, herunder i relation til fastsættelse af sagsomkostninger.

Retten finder, at Ejerforeningen ved de af Forsikring afgivne dækningstilsagn har opnået det resultat, der var sigtet med sagsanlægget. Rettens stillingtagen til, hvorvidt Forsikring skal anerkende, at de anmeldte problemer er omfattet af byggeskadeforsikringen, har derfor ingen betydning for forholdet mellem Ejerforeningen og Forsikring. Herefter finder retten, at Ejerforeningen ikke har en retlig interesse at få prøvet de nedlagte påstande i, ii, iii, ix, x, xi og xii, og disse påstande vil således være at afvise.

Herefter udestår i relation til anmeldte skader påstand iv, v, vi og vii, herunder de delvise dækningstilsagn.

Ad påstand iv - Facaderne

Forsikring har anerkendt, at de konkrete områder på facaderne, hvor der er konstateret skader på facadepuds i form af afskalninger og revner - som følge af konstruktionsmæssige forhold fx i relation til terrasser, altaner, afdækninger og inddækningsprofiler - er dækket af byggeskadeforsikringen.

Efter bevisførelsen, herunder navnlig efter indholdet af skønserklæringen, finder retten imidlertid, at der er forhold ved ejendommens samlede facade, der udgør en byggeskade eller nærliggende risiko herfor. Retten har herved særligt lagt vægt på, at facaderne ifølge skønserklæringen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, at de heraf følgende skader vil medføre en væsentligt nedsat levetid for de pågældende konstruktioner/materialer, og at der på sigt vil indtræde utætheder i ejendommens klimaskærm, hvilket samlet må betragtes som en byggeskade i overensstemmelse med byggeskadebekendtgørelsens § 5, stk. 1-3 samt forsikringsbetingelserne.

Da en borthugning af det eksisterende puds og en nypudsning af den samlede facade således vil have et bredere sigte end blot at bringe facaderne i en korrekt håndværksmæssig stand, tages den af Ejerforeningen nedlagte påstand iv til følge i sin helhed.

Ad påstand v – A-lejlighed

Ejerforeningen har nedlagt påstand om, at Forsikring skal anerkende, at de anmeldte problemer vedrørende fundament og dræn udgør en byggeskade, omfattet af byggeskadeforsikringen.

Forsikring har alene anerkendt, at den manglende afvandingsmulighed (drænet), der kan være medvirkende til indtrængen af vand i bygningen, er omfattet byggeskadeforsikringen.

Det er i sagen ubestridt, at den del af bygningen, hvori **A-lejlighed** er beliggende, mangler en sokkel, og at facaden går direkte ned i græsset. Denne del af sagen drejer sig ikke om, hvorvidt en manglende sokkel er omfattet af byggeskadeforsikringen, men om hvorvidt fugtphobningen i den nederste del af facaden (fundamentet) er.

Retten finder, at fugtphobningen af fundamentet/facaden ved **A-lejlighed** anses for omfattet af byggeskadeforsikringen, idet retten lægger til grund, at den manglende afvandingsmulighed må anses for årsag hertil, og at entreprenøren ved ikke at sikre fornøden afvandingsmulighed, har tilsidesat bl.a. det tidligere bygningsreglement herved, hvilket i sig selv indgår ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, jf. byggeskadebekendtgørelsens § 5, stk. 3.

Det bemærkes hertil, at Forsikring som ovenfor nævnt, har anerkendt at den manglende afvandingsmulighed kan være medvirkende til vandindtrængen i bygningen, og at opfugtningen af fundamentet må anses for opstået på den baggrund.

Herefter tages også den resterende del af Ejerforeningens påstand v til følge.

Ad påstand vi - terrasserne

Ejerforeningen har frafaldet den del af påstanden, der vedrører den flisebelagte terrasse. Tilbage er herefter to terrasser, der ifølge skønserklæringen sidestilles med to altaner i stueplan. Forsikring har ikke bestridt skønsmandens vurdering af, at terrasserne indgår som en samlet konstruktion med de overliggende altaner.

Forsikring har imidlertid afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke vedrørende terrasserne er konstateret et væsentligt konstruktionsmæssigt skadesforhold hidrørende fra opførelsen af bygningen.

Efter bevisførelsen, herunder efter de af **Vidne1** og **Vidne2** afgivne forklaringer sammenholdt med indholdet af skønserklæringerne, lægger retten til grund, at de to terrasser er lagt på en sådan måde, at vandet står op omkring terrasserne og ikke bliver afledt fra jorden, og at dette har affødt problemer med træbelægningen på terrasserne, idet træet opsuger fugt fra den underliggende jord. Dertil kommer, at skønsmanden har vurderet, at jordopfyldningen under terrasserne kan give ophold for skadedyr, hvilket understøt-

tes af forklaringerne fra Vidne1 og Vidne2 der begge har forklaret, at der er problemer med rotter både på og under terrasserne.

Retten finder, at den manglende afvandingsmulighed fra terrasserne udgør en skade omfattet af byggeskadeforsikringen, og på den baggrund tages også denne påstand til følge som nedenfor bestemt.

Ad påstand vii – trappeopgangen

Forsikring har erkendt, at reglerne for trappeværn ikke er fulgt, hvilket er omfattet af byggeskadeforsikringen. Der er ikke oplyst om forhold ved trappen af konstruktionsmæssig karakter, der medfører, at det anmeldte forhold i øvrigt er omfattet af byggeskadeforsikringen, og Forsikring frifindes herefter for den del af påstanden, der ikke vedrører trappeværn.

Ad påstand xiii – udgifter forbundet med videreførelsen af BS- -LYN

Ejerforeningen havde forud for hovedforhandlingen nedlagt påstand om, at Forsikring skal anerkende, at Ejerforeningens udgifter med at videreføre retssagen BS- -LYN efter den 14. juli 2023, for så vidt angår dækningsberettigede forhold under byggeskadeforsikringen, tillige udgør et forsikringsafdækket forhold under byggeskadeforsikringen, subsidiært, at Forsikring er erstatningsansvarlig for disse udgifter.

Ejerforeningen har under hovedforhandlingen ønsket af præcisere påstanden således, at den dækker perioden fra den 14. juli 2023 til tidspunktet for udeblivelsesdommens afsigelse den 29. december 2023.

Forsikring har heroverfor principalt påstået afvisning og subsidiært frifindelse og har anført, at ændringen af påstanden ikke bør imødekommes.

Retten tillader påstanden ændret, således at ”og frem til den 29. december 2023” tilføjes. Retten har herved lagt vægt på, at påstanden med præciseringen ikke udvides, men blot præciseres, og at Forsikring har haft tilstrækkelig mulighed til at varetage sine interesser under sagen.

Som påstanden er formuleret, finder retten imidlertid, at den er for uklar til at kunne danne grundlag for en dom, og påstanden vil derfor være at afvise. Retten bemærker, at den i påstanden nævnte periode er relativt afgrænset, men at Ejerforeningen desuagtet ikke endeligt har opgjort deres krav omfattet af påstanden.

Sagsomkostninger

Retten har ved dommen afvist påstand i, ii, iii, ix, x, xi, xii og xiii, og retten har således alene taget materielt stilling til påstand iv, v, vi og vii. Retten finder

imidlertid, at Ejerforeningen alligevel må betragtes som den vindende part, idet Ejerforeningen har haft grund til at føre proces, og idet de afviste påstande i, ii, iii, ix, x, xi og xii er afvist som følge af et af ^{Forsikring} afgivet dækningstilsagn. Det bemærkes hertil, at ^{Forsikring} dækningstilsagn først er givet efter anlæg af nærværende adcitationssag og senest den 5. februar 2024, og således umiddelbart inden forberedelsens afslutning.

^{Forsikring} skal herefter betale sagsomkostninger til Ejerforeningen.

Østre Landsret tog ved kendelse af 24. juni 2024 Ejerforeningens anmodning om supplerende syn og skøn til følge, uanset den oprindelige skønsforretning var foretaget i BS- -LYN. Retten i Lyngby tog ikke ved udeblivelsesdommen i BS- -LYN stilling til de ved skønsforretningerne afholdte omkostninger. Da både de oprindelige erklæringer og den under nærværende sag afgivne supplerende erklæring er indgået med betydelig vægt i rettens afgørelse, og da ^{Forsikring} på baggrund af de afgivne erklæringer har skadebehandlet og afgivet (delvist) dækningstilsagn, findes det rettest, at de samlede omkostninger ved skønsforretningerne indgår ved omkostningsfastsættelsen i denne sag.

Ved fastsættelsen af sagsomkostninger har retten derudover lagt vægt på sagens værdi og udfald samt sagens omfang og kompleksitet.

Sagsomkostningerne fastsættes herefter til 642.096 kr., hvoraf 300.000 kr. er til dækning af Ejerforeningens advokatudgift, 136.500 kr. er til dækning af retsafgift, og 205.596 kr. er til dækning af Ejerforeningens udgifter ved skønsforretningerne. Ejerforening er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Påstand i, ii, iii, ix, x, xi, xii og xiii afvises.

^{Forsikring} skal anerkende, at anmeldte problemer vedrørende ejendommens facader i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til ^{Forsikring} af 30. juni 2023, pkt. 1.4, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring (påstand iv).

^{Forsikring} skal at anerkende, at anmeldte problemer vedrørende fundament og dræn ifm. **A-lejlighed** i ejendommen beliggende **Adresse1** jf. sagsøgers redegørelse til ^{Forsikring} af 30. juni 2023, pkt. 1.5, udgør en dækningsberettiget skade under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring (påstand v).

Forsikring skal anerkende, at anmeldte problemer
 vedrørende indbyggede terrasser i stueplan i ejendommen beliggende
 Adresse1 jf. sagsøgers redegørelse til Forsikring
 af 30. juni 2023, pkt. 1.6, udgør en dækningsberettiget skade
 under police nr. XXX af 1. oktober 2017 om byggeskadeforsikring (påstand
 vi).

Forsikring frifindes i påstand vii.

Forsikring skal til Ejerforening be-
 tale sagsomkostninger med 642.096 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.