

G A L S T

A/B Bryggervangen
c/o NEWSEC
Lyngby Hovedgade 4
2800 Lyngby

6. juli 2021
Ref.: 166611/KD

GALST
Gammel Strand 44
DK-1202 København K

Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70

D (+45) 33 63 74 26
T (+45) 33 63 74 00

Member of Alliot Global
Alliance
www.alliotglobal.com

NOTAT OM HÆFTELSE FOR BYGNINGSMANGLER

Jeg er blevet bedt om at udtale mig omkring ejerforeningens eventuelle hæftelse overfor ejere af tagboliger for skadesudbedring ved etablerede tagboliger i ejerforeningsejendommen. Besvarelsen sker på baggrund af modtaget materiale samt ejerforeningens vedtægter og gennemgang og tingbog og akt.

Der er tale om en ejerforeningsejendom. Ejerforeningen har tinglyst særvedtægt fra 1999 og med tillæg hertil fra 2013. Særvedtægten vedlægges som bilag 1 til nærværende notat. Tillæggets indhold er uden betydning for nærværende sag, og vedlægges derfor ikke.

Ejerforeningen frasolgte loftsarealer (delareal nr. 1 på 636 m² og delareal nr. 2 på 714 m²) til Aros Tagoblig A/S, der tog skøde herpå imod betaling af 11.001.175 kr., og med aftalt overtagelse pr. 1. juni 2007. Der blev imellem parterne indgået en detaljeret købsaftale, som jeg ikke har modtaget, og min besvarelse sker med forbehold for indholdet heraf. Skøde og skøderids vedlægges som bilag 2 til nærværende notat. Developeren foretog ejerlejlighedsopdeling af arealet og etablerede herved de nye tagboliger i form af ejerlejligheder beliggende i det tidligere tagrum. Ejerlejlighedsopdelingen vedlægges som bilag 3 til dette notat.

Aros Tagbolig A/S eksisterer fortsat, men nu under navnet TIKAN A/S. Den udførende entreprenør var Elindco Byggefirma A/S, der for nylig har fusioneret med et andet selskab, og eksisterer også fortsat i dag under navnet Elindco A/S.

Der er konstateret udførelses- og/eller projekteringsfejl i forbindelse med etablering af disse tagboliger, hvor der tilsyneladende er problemer omkring zinkinddækninger og fugtskader i

G A L S T

eller omkring vinduespartierne (skaderne relaterer sig her til vinduer og tilhørende fuger) mod gaden og altanpartierne (zinkinddækninger).

Som jeg har forstået det, har man tilsyneladende opfattet problemerne omkring vinduespartierne som et ejeranliggende, som ejere således løbende siden modtagelsen af de pågældende ejerlejligheder selv har forestået udbedringen af. Noget anderledes er det for altanpartierne, der hovedsageligt knytter sig til mangler ved zinkinddækninger og facaden.

I perioden 2019-2020 undersøges altanpartierne og zinkinddækningerne, og man tror faktisk, at der findes en løsning, men jeg forstår også sagen således, at man faktisk må sande, at de udbedringer som DANO VVS har udført, nok ikke har løst problemerne, og at man derfor fortsat står med et uløst problem.

Ejerforeningen bør få undersøgt, om forældelsesvirkningen er afbrudt overfor TIKAN A/S, der købte tagrummet og etablerede og videresolgte ejerlejlighederne, såvel som overfor udførende entreprenør Elinco A/S. Udgangspunktet er, at TIKAN A/S hæfter for krav i 10 år regnet fra det tidspunkt, hvor ejerforeningen så at sige modtager arbejderne, og formentlig regnet fra det tidspunkt, hvor byggesagen afsluttes. Det nøjagtige begyndelsestidspunkt kan diskuteres. Byggesagen vedlægges som bilag 4 til dette notat, og heraf kan man se, at der faktisk sker færdigmelding 10. april 2008, og udstedes midlertidig ibrugtagningstilladelse samme dag. Formelt afsluttes byggesagen dog først lang tid senere, og ibrugtagningstilladelse udstedes først den 2. juli 2013, angiveligt fordi der mangler at blive tinglyst deklarationer og afklaring af noget konstruktionsmæssigt i forhold til spær og udvekslinger (konstruktionstilladelsen mangler, og byggesagen synes blot at være uafsluttet hos kommunen). Det er lidt uklart for mig byggesagen, om manglende afslutning af byggesagen reelt beror på kommunens manglende sagsbehandling, hvilket jeg dog fornemmer. Jeg kan dog ikke på det foreliggende grundlag vurdere, hvorvidt byggesagen reelt må anses for afsluttet i sommeren 2008 eller i 2013 – og dette er helt afgørende for, om et krav fra ejerforeningen overfor TIKAN A/S må anses for at være forældet. Som jeg umiddelbart forstår byggesagen synes man at have glemt at godkende de statiske spær-konstruktioner, og den 11. februar 2013 udsteder kommunen godkendelse heraf, og så afsluttes sagen formelt, og det synes blot at ske på baggrund af materialet i sagen som kommunen allerede har. Men jeg er usikker, og det bør drøftes med kommunen. Såfremt der er afholdt afleveringsforretning mellem ejerforeningen og TIKAN A/S omkring aflevering af fælles bygningsbestanddele, vil den 10 årige forældelse nok regnes derfra. Jeg ved ikke om man tilbage i 2008 har gennemført en sådan afleveringsforretning, og jeg har som nævnt heller ikke købsaftalen mellem foreningen og TIKAN A/S, der bør indeholde bestemmelser herom.

G A L S T

Et direkte erstatningskrav overfor Elinco A/S for fagmæssige fejl, der måtte være begået, skal regnes fra udførelsestidspunktet, og jeg tænker derfor, at alle krav overfor Elinco A/S er forældet i dag, hvis ikke ejerforeningen har fået afbrudt forældelsesvirkningen overfor for denne. De har udført arbejderne og dermed begået de faglige fejl i perioden 2007-2008, hvor der bygges.

Som det ses her, synes kommunen ikke at have godkendt konstruktionstegningerne, og selvom byggesagen de facto blev afsluttet i 2008, godkender man først dette primo 2013, og umiddelbart hefter udstedes endelig ibrugtagningstilladelse.

 **KØBENHAVNS KOMMUNE**
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri

Til ejendommens ejer
c/o Orbicon A/S
Jens Juuls Vej 16
8260 Viby J

11. februar 2013
Sagsnummer:
231756-014
eDoc:
Matrikelnummer:
4152 og 4783 LK, Kbh.
Ejendomsadresse:
Bryggervejen 12
Ejendomsnummer:
486605

BYGGETILLADELSE

Vi har modtaget jeres brev fra den 26. september 2007, 12. februar 2008 og 28. september 2009 samt Aros Ejendomme A/S's brev fra den 21. september 2009. I søger om tilladelse til at udføre spær, udvekslinger, gratspær, kehlspær m.m., samlinger og hanebåndsbjælker, se byggetilladelse fra den 8. januar 2007, stk. 2, stk. 3 og stk. 4, og konstruktioner som nu vist, bl.a. i henhold til byggetilladelse fra 8. januar 2007, stk. 5.

Ansøgningen er behandlet i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 1995 (BR 95).

Vi giver tilladelse på betingelse af,

stk. 1
at de herfra med rodt på tegning nr. H-K(19)5.106-F, forside, blad I-F, blad 3, blad 10-F, blad 13-D, blad 14-D og på detaljen "Princip for samling mellem kehl/grat-spær og søjle" anførte rettelser og tilføjer iagttages,

stk. 2
at relevante betingelser i byggetilladelse fra 8. januar 2007 er iagttaget, og

stk. 3
at arbejdets udførelse i enkeltheder kan godkendes af Center for Byggeri, Tilsyn, Njalsgade 13, Postboks 416, 1504 København V, tlf. 33 66 16 16.

Øvrige forhold

Vi forudsætter, at der er ført nøje teknikertilsyn med arbejdets udførelse, i henhold til BR95, kap. 5.1.2, stk. 1.

Det bemærkes, at der i forhold til Område for Konstruktion ikke er flere udeståender i sagen.

IBRUGTAGNINGSTILLADELSE

2. juli 2013
 Sagsnummer: 23756
27250

Det af Årstiderne Arkitekter,
 for Jurok Ejendomme A/S, Grønnegade 77B, 8000 Århus C,
 ansøgte byggearbejde
 vedrørende

EJENDOMMEN
 matrikelnummer 4352 og 4783 Udenbys Klædebo Kvarter, København,
 Bryggervangen 12-16, Ouragade 19-33, Sankt Kjelds Gade 23-29,
 indretning af 13 beboelseslejligheder i tagetagen (nyt bruttoareal i alt 11.386 m²),
 ejerlejligheder,
 jf. byggetilladelser af 7.10. og 21.12.2006 og 8.1. 28.2. og 30.8.2007 samt 11.2.2013,
 for hvilket der i henhold til bygningsreglementet
 vil være at betale

Gebyr	77.250,00 kr.
Tillægsgebyr (se vedlagte gebyrberegning)	13.159,00 kr.
Akonto indbetalt	0,00 kr.
Indgåelse	1.660,00 kr.
Gebyr i alt	92.069,00 kr.

Gebyret er indbetalt til Københavns Kommune,
Bygningskontoret S.

KAN TAGES I BRUG
 Der er tinglyst betingelser angående benyttelsen eller anden rådighed over ejendommen.
 Udfærdiget i medfør af § 16, stk. 2, i lov nr. 323 af 26. juni 1975.

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Byggeri


SAMMEN OM BYEN
KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Ejerforeningen bør derfor straks kontakte kommunen, for at finde ud af, hvornår byggesagen reelt må anses for at være afsluttet, men det er formentlig i 2008. Ligeledes bør ejerforeningen få undersøgt, om man har den oprindelige købsaftale liggende, og om ejerforeningen har udført en afleveringsforretning af det, der må anses for at være fællesejendom, idet man da nok må sige, at forældelsesfristen løber fra tidspunktet for afholdelsen heraf.

Spørgsmålet om, hvornår ejerforeningen så at sige har overtaget de fælles bygningsbestanddele fra TIKAN A/S, og dermed hvornår den 10 årige forældelse begynder at løbe, er afgørende. Hvis der er indtrådt forældelse, og denne ikke er afbrudt ved sagsanlæg eller isoleret bevisoptagelse, vil resultatet nemlig være, at ejerforeningen har "sovet i timen", og ikke gjort sit krav gældende, og derefter selv påtager sig alle udbedningsudgifter. Det havde således været relevant at rette krav mod TIKAN A/S og Elinco A/S hvis de har begået fejl, og påført ejerforeningen tab. De burde således afholde udgiften, men har man ikke reklameret overfor dem, og foretaget et forældelsesafbrydende skridt, det være sig et sagsanlæg, isoleret bevisoptagelse eller indgået en suspensionsaftale inden 10-års-fristens udløb, kan et krav mod disse være faldet for forældelse, og da er de begge ansvarsfri. Regnes forældelsesfristen fra tidspunktet for udstedelse af endelig ibrugtagningstilladelse og byggesagens endelige afslutning, er kravet mod TIKAN A/S ikke forældet endnu, mens Elinco A/S formentlig har bygget i perioden 2007-2008, og et direkte krav mod dem er nok forældet 10 år derefter.

G A L S T

Ejerforeningen bør med juridisk afdeling hos NEWSEC øjeblikkeligt få undersøgt forældelsesspørgsmålet i forhold til TIKAN A/S og Elinco A/S. På det foreliggende grundlag kan jeg ikke gå nærmere ind i en vurdering heraf, da jeg simpelthen ikke er i besiddelse af tilstrækkelig fakta og en korrekt tidslinje, ligesom det i øvrigt ligger udover mit opdrag i denne sag, men jeg gør herved udtrykkeligt opmærksom på den vinkel, som jeg ikke kan undlade at nævne. Der ses ikke at være tegnet byggeskadeforsikring allerede fordi hovedtilladelsen blev udstedt før disse regler trådte i kraft.

For så vidt angår typen af mangler og forholdet mellem ejerforeningen og medlem, må det antages at gælde, at ejerforeningen hæfter for alt det der vedrører klimaskærmen og fælles bygningsbestanddele herunder altså facaden og tagkonstruktionen samt tagbeklædning.

Den enkelte ejer af en tagbolig hæfter for alt der hører til selve ejerlejligheden, og som typisk vil være alt det indvendige. Der er en række afgrænsningsproblemer, og det kan ofte være svært at afgøre, hvor skellinjen mellem det fælles og det individuelle er.

Af særvedtægtens § 11, stk. 1, fremgår, at ejerforeningen som nævnt ovenfor har den udvendige vedligeholdelsesforpligtigelse, mens vedligeholdelse og udskiftning af vinduer og altandøre hører til medlemmerne selv og er således (noget atypisk) forhold, som skal bedømmes som hørende til den indvendige vedligeholdelsesforpligtigelse.

Jeg bemærker, at hvis vinduer og altandøre samt lejlighedens vægge og gulve er blevet fugtskadet på grund af forhold ved klimaskærmen, som ejerforeningen hæfter for, er skaden på medlemmens bolig så at sige opstået på grund af ejerforeningens forhold, og det hæfter ejerforeningen for. Hvis man således forestiller sig, at eksempelvis zinkinddækningerne er fejludført, og har påført vinduer og vinduesrammer samt gulve og vægge i tagboligerne og andet skade, vil ejerforeningen hæfte for det hele. Det afgørende bliver altså hvori skadesårsagen består, og hvis skadesårsagen hører under ejerforeningens ansvar, vil følgeskaderne på selve ejerlejlighederne så at sige vælte over på ejerforeningen.

Jeg har svært ved at skille skadesårsagerne ad, og det skyldes, at der ikke i sagen foreligger entydig vurdering heraf. Det forhold, at altandøre vender indad, og nogle gange fugtpåvirkes m.v., hæfter medlemmet for, samt alle følgeskader herved. Det forhold, at vinduer og altandøre eventuelt er fejlmonteret og ikke fuget godt nok, vurderer jeg også hører til medlemmets egen risiko og ansvar.

Det, der angår mangelfulde eller fejludførte zinkinddækninger og alle følgeskader herfra, hører derimod til ejerforeningens risiko og ansvar inkl. følgeskaders udbedring.

G A L S T

Problemet med de undersøgelser, der er foretaget er, at det reelt kun er visuelle besigtigelser, og ikke særligt oplysende. Ser man eksempelvis på fotoregistreringen s. 17 ses der buler i stuegulvet, og det kan skyldes facadeproblemer, som ejerforeningen hæfter for, eller det kan skyldes at vinduet er fejludført. Det kræver reelt, at man foretager nogle ordentlige tekniske undersøgelser, og får en rådgivende ingeniør til at foretage destruktive indgreb, så man får syn for sagen. Er det facaden, herunder facadebeklædningen vil ejerforeningen hæfte overfor medlemmet, mens hvis årsagen skal findes i at vinduet er fejlagtigt installeret, er det reelt set et medlemsanliggende, og vedkommende skal rette krav mod den, som har solgt lejligheden til nuværende ejer (hvis betingelserne herfor er opfyldte) eller selv afholde udbedringsudgiften. På fotoregistreringen s. 20 ses også fugt gulv og bund, og der løber vand ud ved berøring – og igen må jeg understrege, at det ved ordentlige tekniske undersøgelser bør klarlægges om fugten opstår som følge af selve facaden eller ydermuren eller er en følge af fejlagtigt installeret altandør/vindue.

Når man ser på fotos og erfaringerne fra tidligere udbedringer, synes også zinkinddæknin-
gerne under vinduerne at være fejlagtigt udført med tilbagefald, og hvis det er korrekt, vil vand ikke løbe væk fra vinduet, men ind mod vinduet, og i kombination med manglende eller fagmæssig forkert eller på anden måde utilstrækkelig fugning mellem elementerne, vil det måske kunne forklare en del af skaderne. Her kan man sagtens stå med konkurrerende skadesårsager, hvor zinkarbejdet nok hører til ejerforeningens ansvar og risiko, mens manglende eller forkert fugning omkring vinduerne og altandøre, hører til medlemmets risiko og ansvar. Hvis det er tilfældet, kan man faktisk stå i den situation, at man må deles om udbedringsudgiften, men igen afhænger det af de tekniske vurderinger, der for mig at se slet ikke er udført.

Der bør derfor udføres ordentlige tekniske vurderinger med destruktive indgreb, med henblik på endeligt at få fastslået skadesårsager og eventuelt for at få fordelt udbedringsomkostningerne, hvis der er tale om konkurrerende skadesårsager.

Først når resultatet af de tekniske undersøgelser foreligger, kan man reelt fordele og placere ansvar, hvilket i sidste ende afgøres af, om skadesårsagen relaterer sig til ejerforeningens ejendom og vedligeholdelsesforpligtelse, eller om skadesårsagen relaterer sig til vinduer og altandørenes udførelse, som medlemmerne selv hæfter for.

En undersøgelse bør omfatte 2-3 af lejlighederne, således at man får belyst flest problemstillinger, herunder undersøgt om udførelses- og projekteringsfejl måske går igen, og om der er tegn på en tendens eller identiske skadesårsager.

Jeg foreslår, at ejerforeningen kontakter NIRAS, MOE, COWI, SVECO eller EKJ og får undersøgt forholdene ordentligt. Hvis man allerede nu kan konstatere, at der er en tvist under

G A L S T

opbygning med 5. salens medlemmer, kan man overveje at gennemføre isoleret bevisoptagelse, hvilket så sker igennem retten og med anvendelse af advokat, og da vil resultatet så at sige kunne tjene som bevis under en efterfølgende tvist. Man risikerer nemlig at lave mange private undersøgelser, der blot koster penge, og kommer der så en retssag, skal man alligevel have syn og skøn, og kan derfor godt nogle gange spare penge ved simpelthen at få gennemført et syn og skøn uden retssag (isoleret bevisoptagelse), så man holder udgifterne nede. Der kan typisk også opnås retshjælpsdækning hertil på ejerforeningens forsikring, men det kræver, at der er en vis tvist eller risiko herfor mellem forening og medlemmer. En advokat skal ansøge om dækningstilsagn. Retten vil efterfølgende, hvis en retssag skulle blive anlagt, ofte afgøre sagen ud fra resultatet af syn og skøn og lægge konklusionerne heri til grund. Det er hovedreglen i praksis. Men det er selvsagt også farligt at gå den vej, idet man så – hvis resultatet går ejerforeningen imod – derved har ”servet bolden” i selvmål, og alle medlemmerne på 5. salen vil herefter sige, at ejerforeningen hæfter. Problemet med jeres sag i dag er imidlertid, at man i vid udstrækning synes at foretage faglige gæt om, hvad der reelt er skyld i vandindtrængning, men uden for alvor at få det undersøgt ved anvendelse af uvildige eksperter og med destruktive indgreb m.v.

Jeg står til fortsat disposition, hvis der ønskes bistand til ovenstående eller hvis der måtte være supplerende spørgsmål.

Bilag: 1-4 vedlagt.

Med venlig hilsen



Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
ksd@galst.dk