

Vedr. manglende behørig undersøgelse af altaner i ejerforening på Frederiksberg

Problemstilling samt baggrundsinformation om altanerne

Ejerforeningen består af to bygninger, der hver har 8 altaner, 4 til venstre og 4 til højre. Altanerne sidder på bygningernes bagfacader (ud mod en fælles have). Der er tale om såkaldte stilladsaltaner, idet hver streng af altaner har (understøttende) stolper. Altanerne er formentlig fra 1940'erne/de tidligere 1960'ere. Stolperne er formentlig eftermonteret. Stolperne er meget medtaget af rust og har tydelige tegn på nedbrydning. Det samme gør sig gældende for altandækkenet. For så vidt angår vores altan er der blottet udliggerjern, perkussion viser tydelige tegn på nedbrydning, der er fugt i kondensationsområdet, hvor altanbunden støder op til muren. Ydermere er der tegn til, at brudstykker af altanen kan knække af.

En rapport fra 1994 stiller spørgsmålstejn ved stolpernes stand. Det vides om altaner fra denne tidsperiode, at deres konstruktion og materialer ofte er dubiøse.

Da vi i 2016 konstaterer, at ejerforeningens bestyrelse vedvarende afviser at foretage behørig undersøgelse i henhold til anvisningerne på området (ophug), og idet man ej heller vil lade altanerne udskifte vurderer vi sammen med vores advokat, at vi er nødsaget til at få udmeldt et syn og skøn, jf. nærmere nedenfor. Dette skal ses i lyset af den meget alvorlige iboende risiko, der er forbundet med et muligt bæreevnesvigt, herunder grundet økonomiske og forsikringsmæssige konsekvenser. FORCE Technology ser i den forbindelse på altanen¹, ligesom der udarbejdes en rapport af FORCE omkring kravene til behørig undersøgelse af altanen i henhold til anvisningerne på området. Der skal navnlig foretages et destruktivt indgreb i form af ophug, således at bærejernet tilstand kan inspiceres. I sommeren 2015 får vi ligeledes en sagkyndig til at se på altanen, udskiftning anbefales, da reparationer ikke kan svare sig.

Bestyrelsen fastholder imidlertid, at der ikke skal foretages ophug med henblik på at afdække risikoen for bæreevnesvigt (besigtigelse af bærejernet tilstand). Man oplyser pr. mail i efteråret 2016, at man finder, at ophug vil gøre større skade end gavn. Det oplyses samtidig, at beslutningen er truffet på et byggemøde, hvorfor man i øvrigt ikke imødekom vores anmodning om et møde mellem vores respektive sagkyndige². Der er aldrig blevet fremlagt referat fra det pågældende byggemøde på trods af, at der er krav om et sådant. Bestyrelsen har endvidere fået udarbejdet en rapport fra deres rådgiver, der i sin erklæring fra 2015 oplyser, at der ikke er nedstyrtningsfare.

Vi har ikke brugt altanen til personophold, siden vi i foråret 2015 konstaterede synligt bærejern og et utal af revner, herunder indvendigt. Altanerne bruges flittigt af foreningens medlemmer, ligesom der ofte opholder sig et pænt antal mennesker i haven, herunder legende børn.

Bestyrelsens håndtering af sagen

- I det tidlige forår 2015 konstaterer vi skader på altanen, som endvidere manifesterer sig indvendigt gennem dybe revner.

¹ Det er således ikke korrekt, når byretten anfører, at FORCE ikke har tilset altanen.

² Vi er på denne baggrund uforstående overfor byrettens betragtning om, at ejerforeningen gerne medvirker til at undersøge, om der er risiko forbundet med den konkrete altan.

- Bestyrelsen samt dennes sagkyndige gøres opmærksom herpå. Billeder af skaderne fremsendes til den sagkyndige, som ignorerer os trods rykkere. Det samme gør bestyrelsen, og vi ser os nødsaget til at kontakte en advokat, som herefter overtager sagen.
- Bestyrelsen planlægger et facadeprojekt fsva vores bygning i 2016 til små 800.000 kr. Gennem advokat forsøger vi at få altanerne behørigt undersøgt, men dette afvises, og man kører videre med projektet, der består i at male vinduer, facade, partiel renovering af altanerne. Bestyrelsen besigtiger sammen med deres sagkyndige kortvarigt altanen i denne sammenhæng. Det foreslås, at der kommer cement på det blottede udliggerjern med henblik på at undgå yderligere indtrængning af fugt. Herefter oplyser bestyrelsens sagkyndige i en erklæring, at bærejernet vil vedblive med at udvide sig, og at det er vurderingen, at der ikke er nedstyrtningsfare, jf. også ovenfor.
- Vi kontakter herpå FORCE Technology, jf. også ovenfor. Rapporten fra FORCE forelægges bestyrelsen samt deres sagkyndige.
- Bestyrelsen holder fortsat fast i, at der ikke skal foretages ophug. Det er vores vurdering, at dette formentlig er økonomisk motiveret, idet man er bekymret for en evt. udsigt til, at altanerne skal udskiftes. Man oplyser at ville holde visuelt øje med altanerne (hvilket imidlertid er helt utilstrækkeligt).
- Vi har senest i februar 2020 på en generalforsamling bedt om at få altanerne undersøgt, hvilket imidlertid blev afvist, ligesom det blev betonet, at man anser sagen for afsluttet gennem domstolssystemet.
 - Bestyrelsen vil imidlertid foretage reparationer på altanerne fra 2021 til 2024.
 - På vores forespørgsel kunne man ikke redegøre for, hvori reparationerne skal bestå, og der fremlægges ingen form for sagkyndigt indspil. Det blev oplyst, at bestyrelsens sagkyndige gennem det seneste år har set på altanerne (har dog ikke set på vores). Udgiften til reparationer anslås at være 35.000-50.000 pr. altan. Det høster bifald, at man ikke nødvendigvis skal forlade sig på sagkyndige, da de ikke altid har ret. Det oplyses, at man tidligere er kommet langt med rustbeskyttelse, endvidere at man kan undlade at gå ud på altanerne. Vi afstår fra at kommentere yderligere. På det pågældende møde redegør vi i øvrigt for sagens behandling i Det Stående Byggepanel, samt at ophug SKAL foretages for derigennem at kunne vurdere bæreevne og konstruktion, hvilket synes at prelle af på forsamlingen.

Domstolenes behandling af sagen

- Facaderenoveringen er gennemført, da sagen verserer ved domstolene, hvorfor visse af spørgsmålene nødvendigvis tager afsæt i billedmateriale af skadesomfanget fra før facaderenoveringen.
- Fra modpartens hold argumenteres bl.a. for, at alt er i skønneste orden, sagen er udtryk for chikane, og at vi må flytte eller indrette os efter flertallet.
- Vores advokat oplyser, at han ikke oplever retten som videre lydhør, da han på et telefonisk retsmøde vil forklare, hvordan man undersøger for altaners bæreevnesvigt. Dommeren vil have spørgsmålene ændret, hvilket afvises da det ikke vurderes meningsfuldt, dommeren råber ad vores advokat og smækker røret på. I kendelsen beskrives vores advokat som ikke-samarbejdsvillig.
- Det fremgår videre af kendelsen, at spørgsmålene (udarbejdet sammen med vores sagkyndige) er "indviklede og teoretisk formentlig yderst interessante videnskabeligt prægede". Endvidere at man ikke skal spilde den i sagen udmeldte sagkyndiges tid med sådan en sag. Det betones tillige, at

sagen er vidtløftiggjort med for mange irrelevante spørgsmål, og at omkostningerne (56.000,-kr.) ikke er proportionale med sagen, hvilket umiddelbart synes ret bizart al den stund at en sammenstyrtning af en altanstreng kan koste (adskillige) liv. Der er intet i kendelsen, der peger i vores retning. Alle spørgsmål afvises.

- Byretten betoner i kendelsen, at det af rapporten fra bestyrelsens sagkyndige fremgår, at der ikke er umiddelbar nedstyrtningsfare. Adjungeret professor fra Build på Aalborg Universitet Jørgen Nielsen har herom til "Ingeniøren" i artikel af 7-8 udtalt, at "ingen mennesker kan sige noget om sikkerheden i den konstruktion, uden at der er lavet mere dybdegående undersøgelser. Der foreligger ingen tegninger, ingen statiske beregninger, og man har ikke kendskab til korrosionstilstanden, så ingen kan sige, hvad den kan bære, men alligevel har vi nu en domstols ord for, at det ikke er nødvendigt at undersøge den yderligere."
- Landsretten henviser til kendelsen ved byretten. Det anføres, at spørgsmålene er abstrakte og generelle, hvorfor der ikke er retlig interesse.
- Som det ses af emnedagbog 3 for Det Stående Byggepanel, viser sagen i sagkyndig optik, at domstolene ikke har forstået, hvorledes man undersøger altaners sikkerhed i Danmark.

De sagkyndiges rolle og behandling i Det Stående Byggepanel

- Efter sagens afslutning ved domstolene orienterer vores sagkyndige fra FORCE sine ekspertkollegaer om sagen gennem et udvalg, nedsat efter altankollapset i Nykøbing Falster. Man er noget rystet over forløbet.
- Et af gruppens møder afholdes på vores bopæl og sagen tales igennem. Der er på mødet enighed om, at sagen skal forelægges Det Stående Byggeudvalg.
- Det Stående Byggeudvalg finder sagen principiel, herunder at den rejser en række problemstillinger, sikkerhedsmæssigt, men også forsikringsmæssigt.
- I lyset af vores erfaringer er vi helt på linje med sagkyndige udmeldinger om, at der bør indføres krav til undersøgelse i stil med syn af biler, eller at forsikringen afviser dækning.
- Det er endvidere vores erfaring, at der bør være krav om vedligeholdelsesplaner og i denne forbindelse relevant og rettidig dokumentation.

Frederiksberg Kommunes håndtering af sagen

- Efter sagens gang ved domstolene har vi forhørt os hos Frederiksberg Kommune, om hvorvidt behørig undersøgelse kunne gennemtvinges fra kommunalt hold. Svaret lød i korte træk på en afvisning heraf.

Økonomiske/forsikringsmæssige problemer

- Det er indiskutabelt, at altanerne i ejerforeningen er i dårlig stand, og at der skal ske undersøgelse i henhold til anvisningerne på området (ophug).
- Vi vil meget nødig have del i evt. ulykker, der kan koste liv og førlighed. Hertil kommer de økonomiske – og forsikringsmæssige omkostninger i tilfælde af et evt. bæreevnesvigt.
- En sag som denne har omkostninger personligt samt økonomisk.