

## MRF 2024.79

Vestre Landsrets dom af 1. februar 2024, 1. afd., sag BS-46778/2022-VLR  
(Marie Kathrine Nielsen, Ida Skouvig og Anne Hedegaard Toft)

*U (adv. Søren Vangsgaard) mod A, B, C og D (adv. Christian Juul Belling)*

***Udlejer af ejendom fra 1903 var erstatningsansvarlig for fire personers personskade under fest som følge af en 2,16 m<sup>2</sup> altan kollapsede som følge af ikke-synlig korrosion i udliggerjern i murværk, da altanernes stand burde have givet udlejer anledning til nærmere undersøgelser.***

Sagen angik udlejerens U's erstatningsansvar for alvorlige personskader, der opstod i forbindelse med kollaps af 2,16 m<sup>2</sup> altan under fest i juli 2020, hvor fire gæster faldt ned. U havde i 2019 erhvervet ældre udlejningsejendom fra 1903, hvor der var altaner, som var renoveret i 1973 i forbindelse med brandsikring af ejendommen. Forud for købet af ejendommen besigtigede U ejendommen. Der blev efterfølgende indledt politimæssig efterforskning, der i august 2020 konkluderede, at årsagen til kollapsede var nedbrudte udliggerjern, som havde mistet en betydelig del af bæreevnen, men at der ikke var synlige rustudfældninger, og at der ikke forelå et strafbart forhold. De fire skadelidte anlagde herefter i december 2021 sag mod U med påstand om, at U skulle anerkende at være erstatningsansvarlig for den personskade, som de fire var påført, og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at U havde forsømt sin pligt til at holde altanerne i forsvarlig stand efter byggelovens § 14 samt lejekontrakten, at der gælder et præsumptionsansvar for ejere af ejendomme, og at der i alle tilfælde påhvilede U en skærpet undersøgelsespligt under hensyn til ejendommens alder og altanernes stand samt vejledninger udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. U påstod frifindelse og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at

der ikke var nogen lejekontrakt mellem de skadelidte, at U's ansvar måtte bedømmes efter almindelig culpa-regel og ikke et præsumptionsansvar, at U ikke havde forsømt sin vedligeholdelsespligt, og at en altan på 2,16 m<sup>2</sup> ikke var egnet til at bære fem personers vægt. Byretten lagde til grund, at altanen var udstøbt i beton mellem tre stålprofiler, der var understøttet af murværket i facaden, men ikke gik ind i bygningen, og at der var pudslag på undersiden af betonen. På baggrund af vidneforklaring fra E, der havde været tilknyttet DTU og Statens Byggeforskningsinstitut vedrørende bærende konstruktioner, lagde retten til grund, at de synlige dele af stålprofilerne viste angreb af rust, og at U derfor burde have foretaget nærmere undersøgelser af altanerne som led i den almindelige vedligeholdelsespligt. Da dette ikke var sket, fandtes U erstatningsansvarlig for personskader som følge af kollapsede af altanen. U ankede til landsretten, hvor parterne i det væsentlige gentog deres anbringender. Landsretten lagde til grund, at kollapsede skyldtes korrosion i altanens udliggerjern, og at dette ikke var synligt. Under hensyn til altanens stand fandtes U som udlejer dog at burde have foretaget nærmere undersøgelser af altanerne, hvorfor det fandtes ansvarspådragende, at dette ikke var sket, hvorefter landsretten stadfæstede byrettens dom.

***Kommentar:*** *Dommen følger fast retspraksis, hvorefter ejeren af en ejendom er undergivet et almindeligt culpaansvar for de indretninger, som ejeren disponerer over, men således at der for udlejningsejendomme gælder en skærpet undersøgelsespligt for udlejer under hensyn til ejendommens stand.*

---



# RETTEEN I KOLDING DOM

afsagt den 7. november 2022

---

Sag BS-49641/2021-KOL

( A  
advokat

og

( B  
advokat

og

( C  
advokat

og

( D  
advokat

mod

U  
advokat

Denne afgørelse er truffet af dommer

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Retten har modtaget sagen den 23. december 2021.

Sagsøgerne, **A** **B** **C** og **D** kom til skade den 25. juli 2020, da de stod på en altan, der kollapsede, hvorved de faldt ned på et betonunderlag ved ejendommen **Adresse**

Overordnet angår sagen spørgsmålet, om **U** der på uheldstidspunktet var ejer af den pågældende ejendom, er erstatningsansvarlig for de personskader, som **A** **B** **C** og **D** pådrog sig i forbindelse med faldet.

**A** **B** **C** og **D** har fremsat påstand om, at **U** tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig for personskade, som **A** **B** **C** og **D** blev pådraget ved faldulykke den 25. juli 2020 på ejendommen beliggende **Adresse**

**U** har påstået frifindelse

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### Oplysningerne i sagen

Forud for anlæggelse af erstatningssagen blev uheldet politimæssigt efterforsket, og på foranledning af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen blev der i forbindelse hermed foretaget en teknisk undersøgelse og udarbejdet et notat af **U**. I notatet fra august 2020 konkluderes følgende:

"...

#### Konklusion

Den direkte årsag til kollapset er nedbrudte udliggerjern. I lyset af den tidligere hændelse i Nykøbing er det ikke overraskende at en altan af den pågældende type og alder har mistet en stor del af sin bæreevne. Altanen har været særdeles farlig i adskillige år. Selv en reparation omfattende en fornyelse af pudslaget ville sandsynligvis have ført til kollaps.

Synlig rust på udliggerjernene og revner i pudslag over udliggerjern burde have givet anledning til en grundig undersøgelse. Formentlig takket være et veludført pudslag med hulkehl har rusten i de kritiske tværsnit dog ikke givet anledning til synlige rustudfældninger. I det aktuelle til-

fælde, hvor betonpladen ikke er ført ind i muren ville en begrænset op-hugning ved de yderste udliggerjern have afsløret den kritiske tilstand. En demontering af altandøren ville have åbnet for inspektion af tilstanden i de kritiske tværsnit i det midterste udliggerjern.

Der er grund til at antage, at altanen i al væsentlighed er udført efter datidens byggeskik for så vidt angår materialer, dimensioner, udførelse og kvalitet, men som ny har altanen tilsyneladende haft en lavere sikkerhed, end der i dag foreskrives. Her ville der dog have været tale om et varslet brud, hvor der ville forekomme nedbøjninger af en størrelse, som bl.a. ville trække gelænderet ud af væggen inden kollaps.

Med baggrund i et kollaps af en tilsvarende altan i Nykøbing Falster i 2016 har der de senere år været fokus på sikkerhedsniveauet af disse gamle altaner, bl.a. med udgivelser af vejledninger om undersøgelse af gamle altaner udgivet af Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen og Grundejernes Investeringsfond / Teknologisk Institut. Hertil kommer et Byg-Erfa blad. Mange altaner er siden blevet undersøgt på det grundlag.

..."

Ved brev af 25. november 2020 besluttede Sydøstjyllands Politi at standse efterforskningen i sagen, idet det blev vurderet, at der ikke var rimelig formodning om, at der var begået noget strafbart. Politiet lagde vægt på ovennævnte tekniske undersøgelser og på, at U ikke forud for ulykken burde have indset altanens dårlige tilstand.

### Forklaringer

D har forklaret, at han er ■ år gammel. Han var ■ år, da ulykken skete. ■ som havde lejligheden, holdt en fest. Der var drukspil, og de drak øl. Der blev tillige lavet en stor skål med punch. Det, han husker fra festen, var, at han snakkede med ■ og måske også ■ Han husker ikke noget fra ulykken.

B har forklaret, at han er ■ år gammel. Han var ■ år, da ulykken skete. Han var til hyggefest/druk med nogle bekendte. De var ca. 10 personer. Han havde drukket 5-6 genstande plus/minus; primært øl, men også

den tvivlsomme punch. Han har ved en anden lejlighed snakket med [REDACTED] om altanens rækværk, som er meget lavt. Ulykken skete pludseligt. De var fem personer på altanen, da altanen styrtede ned. [REDACTED] sad på en stol, og han stod ved altandøren. Efter nedstyrtningen husker han det som om, han rejste sig op med det samme. Da pigerne ovenfra kom ned, bad de ham om at sætte sig ned. Der blev ringet 112, og også redderne bad ham om at sætte sig ned. Han oplever, at han husker det hele fra ulykken. [REDACTED]

A [REDACTED] har forklaret, at hun er [REDACTED] år. Hun var [REDACTED] år, da ulykken skete. Hun er veninde med [REDACTED] og var inviteret med til festen af hende. Hun husker ikke rigtig noget fra festen andet end, at de stod i køkkenet og snakkede. Hun husker ikke, at hun gik ud på altanen. Hun tænkte, at hun ikke ville gå ud på altanen grundet det lave rækværk. Hun husker, at hun vågnede på jorden. Hun blev båret hen på en stol af nogle af pigerne. De fik besked på at ringe til deres forældre, og hun ringede til sin mor. Hun og [REDACTED] lavede en punch med hvidvin, saftvand, danskvand og sur vingummi. Hun er ret sikker på, at de ikke hoppede på altanen. [REDACTED]

C [REDACTED] har forklaret, at hun er [REDACTED] år gammel. Hun var [REDACTED] år, da ulykken skete. [REDACTED] som dengang var hendes kæreste, holdt fest. De lavede punch af hvidvin, sur vingummi, saftvand og danskvand. Nogle havde taget deres eget alkohol med. Der blev også drukket øl og breezer. [REDACTED] havde selv lavet en fire-personers regel, fordi altanen ikke var så stor, og gelænderet var så lavt. Det var for at undgå, at man blev skubbet ud over rækværket. Altanen så slidt ud. Hun har højdeskræk, så hun brød sig ikke om at gå derud. Den virkede ikke ustabil, og tanken om at den ville bryde sammen, har aldrig strejft hende. [REDACTED] og [REDACTED] og [REDACTED] gik ud på altanen, for at føre en mere stille samtale om [REDACTED], hvor de begge gik eller havde gået. På højre side af altanen stod en sort stol og på venstre side en hvid camping plastistol. De satte sig på hver deres stol, og [REDACTED] stod. [REDACTED] ringede til hende, og hun gik ind i køkkenet for at besvare hans opkald. [REDACTED] sagde, at underboen klagede over høj musik, hvorfor hun bad dem, der dansede, om at skruer ned for musikken. Da hun gik ind for at besvare [REDACTED] opkald, gik [REDACTED] ud på altanen og satte sig på den hvide stol. Da hun kom ud på altanen igen, stod [REDACTED] også på altanen. Hun gik forsigtigt ud på altanen og brokkede sig lidt til [REDACTED] over, at hun havde mest ret til at være på altanen, da hun var der før ham. Hun og [REDACTED] byttede derefter plads. Lige da hun satte sig, styrtede

altanen ned. Alt blev sort, indtil hun vågende igen. Hun kom på hospitalet og sendt hjem søndag morgen. [REDACTED]

U har forklaret, at han har et tømrerfirma, [REDACTED]. Ud over ham selv har der indtil for nylig kun været ansat en lærling i firmaet. Han beskæftiger sig med tage, vinduer, døre og køkkener. Han arbejder ikke med jern. Ejendommen på Adresse var hans første udlejningsejendom. Han blev ringet op af [REDACTED] fra [REDACTED] som havde en kunde, der ville af med sine ejendomme. [REDACTED] sagde, at det var en fin lille begynderejendom. Han kørte forbi ejendommen og kiggede fra gaden på taget og på vinduerne. Besigtigelsen varede 5-10 minutter. Han besigtigede ikke ejendommen indvendigt. Han havde ingen rådgiver i handlen bortset fra mægleren. Han fik ingen oplysninger om altanerne eller alderen på dem. Han har ikke læst de byggesager, der er omtalt i [REDACTED] rapport om altankollapset. Der er tre lejemål i ejendommen. Den øverste lejlighed på 2. sal var blevet tom inden overtagelesdagen, så den lejlighed blev malet og trægulvene blev slebet. Han talte ikke med lejerne. Han har talt med [REDACTED] om støj, men mest på sms. Han har ikke hørt om fire-personers reglen. Han har aldrig fået klager om altanerne fra nogen af lejerne. Han har fået en klage om rotter i kælderen og derfor blev kældervinduerne udskiftet. Han har været ude på altanen på 2. sal sammen med gulvsliberen, der gik ud på altanen for at ryge. Altanen så fin ud. Der var ikke noget, han lagde mærke til. Han har talt med politiet og har sagt, at han kunne have malet og pudset altanerne. Det sagde han, fordi der efter ulykken var en del skriveri på nettet om, at det var tydeligt, at så grim en altan ville styrte ned. Han sagde derfor til politiet, at altanen ville have været flot, hvis han havde malet og pudset den, men at den var stadig styrtet ned. I ejendommen i nummer 20 var gelænderet og betonen malet. Han har kun haft kosmetiske overvejelser omkring altanen. Han har ikke overvejet at undersøge konstruktionen. Han var overbevist om, at altanen var sikker. Han har ikke set Trafik-Bygge og Boligstyrelsens vejledning om eftersyn af ældre betonaltaner. Den er han først blevet bekendt med ved besigtigelsen af altanen sammen med [REDACTED]. Han kan forstå, at den er udarbejdet efter nedstyrtning af en altan i Nykøbing.

Han kom ned til ejendommen dagen efter ulykken. Han var blevet kontaktet af politiet, som sagde, at han ikke måtte røre noget på stedet, før sagen var undersøgt. Han så på altanen sammen med [REDACTED] den 3. august 2020. Da hang den ned af muren i de tre underflanger. Den hang meget godt fast. Da de skulle tage den ned, hang den til sidst kun i en un-

derflange, så den var stærk. Korrosionen var opstået mellem 30 – 70 mm inde i facaden. Han kontaktede [REDACTED] igen, da altanen var taget ned. Den øverste altan på 2. sal var meget fin, men blev også taget ned. Der har ikke været nogen anledning til at fjerne altandøren, som ikke fejlede noget. Ejeren af naboejendommen i nummer 20 skyndte sig efter ulykken sig at skrue altandøre til, indtil de var besigtiget. Naboen valgte herefter at understøtte sine altaner.

Han hørte først om ulykken søndag morgen bl.a. fra hans lærling, som kendte nogen af dem, der havde været til fest hos [REDACTED]. Hans lærling havde hørt og set på de sociale medier, at der havde været gang i festen hos [REDACTED].

Han gjorde sig ingen tanker om altanerne forud for købet af ejendommen. Han ved ikke, om hans forsikringsassurandør var ude at se på ejendommen. Han tegnede en husforsikring. Han havde ikke set altanernes stand forud for købet. Han kendte ikke noget til sagen om den altan, der var styrtet ned i Nykøbing i 2016, og han havde ikke læst noget om altaner i BBR ejermeddelelsen.

[REDACTED] har som vidne forklaret, at han har en lang karriere i bærende konstruktioner. Han har tidligere undervist på DTU og er nu tilknyttet Statens Byggeforskningsinstitut, som er lagt ind under Ålborg universitet. Når en altan falder ned, har ministeriet eller Trafik, Bygge- og Boligstyrelsen mulighed for at undersøge, hvad er sket; mest for at blive klogere. Han har derfor sammen med [REDACTED] lavet en rapport om altankollapset, som er sendt til Trafik Bolig- og Byggestyrelsen. De har senere udarbejdet et tillæg til rapporten.

Langt hen i begyndelsen af 1900-tallet troede man, at jern og beton kunne holde evigt. Men noget af jernet ligger i indeklima og andet i udeklima. Den problemstilling har været kendt siden 1950'erne. I 2016 faldt en altan ned i Nykøbing Falster, hvor nogle unge mennesker kom slemt til skade. Han har holdt foredrag under overskriften [REDACTED]. Men man har fra Trafik Bolig- og Byggestyrelsen ment, at information er tilstrækkelig.

Det er ikke ualmindeligt, at altaner ikke er nævnt i BBR. Som det fremgår af deres rapport, lå der i [REDACTED] byggesagsarkiv en byggesag fra 1974 om brandsikring, hvori der var en kort udokumenteret omtale af altanerne. I omtalen står der følgende:

” Husets altaner er forstærkede med en armering af tentorstål i et dæklag af beton og ubetinget bæredygtige for en forståelig belastning. Hver altan indeholder tre bærebjælker af dimension INP nr. 11. De gamle bjælker er efterset og fundet i orden i 1973, da udbedringen fandt stede. ”

Dette fremgår af deres tillægsrapport på side 21. Der var ved besigtigelsen forskel i betonen i den ene og den anden side af altanen, hvilket undrede dem, indtil det blev afdækket, at altanerne var blevet omfattende undersøgt og reoveret i 1973. Oplysningerne i byggesagen fra 1974 bekræftede desuden, at der var tale om 111 profiler. Det er dog helt sikkert, at de bærende bjælker ikke er blevet udskiftet i forbindelse med reoveringen.

Når der sker en overrivning, er bæreevnen væk, og på et splitsekund er altanen væk. Alene altanens alder og konstruktionstype ville få ham til at låse døren ud til altanerne. Rustudfældningerne på udliggerjernenes underside sammenholdt med afskalningerne af betonen burde havde ført til en nøjere undersøgelse af altanen. Rustfældningerne på undersiden var dog uden sammenhæng med det kritiske snit, men var et tegn på, at altanen var gammel og ikke var rustbeskyttet. Betonpladen var ikke armeret. Der, hvor udliggerjernene ikke var dækket af beton, dvs. inden for facadeplanet, vil det ruste hurtigere på grund af en længere vådtid, og afskalningerne i pudslaget er et tegn på rust i profilerne. Af figur 3 i rapportens side 8 ses det, at dæklaget er væk, ligesom der ses en revne i betonen i midten af altanen. Det er sandsynligt, at revnen er fremkommet før kollapset, og revnen er tegn på rustdannelse. Det er misfarvningen af revnen, der tyder på, at revnen ikke stammer fra nedstyrtningen. På figur 7 og 8 i rapporten ses brudsnittet. Dæklaget eller pudslaget på den konkrete altan var af ret god kvalitet, men kunne på trods heraf ikke holde til de nedbrydninger, der var under pudslaget. Der var kun revner i dæklaget hen over jernet, men ikke i selve betonen. Dæklaget er formentlig først faldet af i forbindelse med nedstyrtningen.

Altanen på 2. salen var ikke helt så slem i det kritiske snit som den nedstyrkede altan, men den var farlig. Det er klart, at beton, der er over 100 år gammelt og ikke er armeret, bliver mørnet.

Den rust, der var dannet i det kritiske snit, sås ikke ved en umiddelbar besigtigelse af altanen. Det er noget, man skal vide. Alt det, der sås ude på altanen, er ikke på samme måde kritisk, som det, der var er inde i muren. Det er imidlertid en relativ lille ophugning, der skal til for at komme ind til det kritiske snit. Den viden man skal have, kan man få ved at læse de vejledninger, der er om gamle altaner. Hvis der havde foreligget en tilstandsrapport, burde problemet have været beskrevet deri.

Han mener ikke, at **U** havde spørgsmål til rapporten. Han tror, at ████████ ærgrede sig over, at der ikke var lavet en tilstandsrapport i forbindelse med handlen. Han var ikke til stede ved nedtagningen af altanen, men de tog prøver af altanen, efter at den var taget ned. De tog prøver af både jernet og betonen. Det ene af felterne i altanen var en anden beton, hvorfor de vendte tilbage til byggesagen fra 1973. Den reovering af altanerne, der dengang fandt



sted, kan have medført, at altanpladen så pænere ud, end den var. Gamle altaner har revner, men de behøver ikke at være kritiske; det kan også være harmløse svindrevner.

Man skal kende problemstillingen omkring de gamle altaner for at kende tegnene på, at en nærmere undersøgelse af altanerne er påkrævet. Problemstillingen er beskrevet i de vejledninger og Byg-Erfa blade, som han har henvist til i slutningen af sin rapport. Hvis man ikke har den viden, er det ikke oplagt at undersøge altanerne nærmere. Der har dog konkret været tilstrækkelige indikationer på, at der var et problem. Det kunne have ført til en kosmetisk renovation uden opmærksomhed på, at der var problemer med altanens bæreevne.

### Parternes synspunkter

A B C og D  
 har i deres påstandsdokumenter anført følgende anbringender:

" ...

at sagsøgte som ejer af ejendommen på skadetidspunktet er ansvarlig for de skadelidtes skader, idet sagsøgte har forsømt sin forpligtelse til at sikre at ejendommen var i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand til at bruger af ejendommen kunne færdes i og omkring bygningen uden risiko for at blive pådraget skader.

at sagsøgtes ansvar skal bedømmes ud fra et præsumptionsansvar, da sagsøgte som ejeren af ejendommen har ansvar at sørge for, at altanen er vedligeholdt og i forsvarlig stand, hvilket fremgår af Byggelovens § 14 og ligeledes af lejekontrakten, hvor det sædvanligt fremgår at udlejer har den udvendige vedligeholdelsespligt. Sagsøgte har ikke i sagen løftet sin bevisbyrde for, at denne var uden skyld for vedligeholdelses-standen af den 1903 år gamle ejendom, hvorfor sagsøgte er erstatningsansvarlig.

at det forhold, at kommunen ikke har givet et påbud på ejendommen, bevirker ikke, at ejendommens ejer har dokumenteret at ejendommen er forsvarligt vedligeholdt og således løbende har udbedret spor efter slid og ælde, således at bygningerne og omgivelserne altid er i god og brugbar stand, uanset årsagen hertil.

at Der har således været en form for adfærd i boligbranchen, hvor man har skulle undersøge disse typer altaner for slid og nedstyrtningssrisiko. Hvilket fremgår af konklusionen ved Teknisk rapport af Aalborg Universitet, Institut for Byggeri, By og Miljø (bilag 10), hvorved det konkluderes at " *med baggrund i et kollaps af en tilsvarende altan i Nykøbing Falster i 2016 har der de senere år været fokus på*

*sikkerhedsniveauet af disse gamle altaner, bl.a. med udgivelser af vejledninger om undersøgelse af gamle altaner udgivet af Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen og Grundejernes Investeringsfond / Teknologisk Institut. Hertil kommer et Byg-Erfa Blad. Mange altaner er siden blevet undersøgt på det grundlag."*

at Sagsøgte ved sit køb af ejendommen har været vidende om at ejendommen var opført i år 1903 og har således ved sit køb af ejendommen været bevidst om, at det var en ejendom af ældre dato som kunne kræve vedligehold. Sagsøgte har til politiet forklaret at sagsøgte ønskede at male og pudse altanerne, hvorfor der efter vejledningerne udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i 2017, burde have sket en undersøgelse af altanerne, hvis der havde været nogen revner, hvorpå der kunne trænge fugt ind til underliggerjernene. Sagsøgte har dermed med sine udtalelser til politiet også været vidende om at altanerne trængte til vedligehold. Sagsøgte har ikke i løbet af sagen løftet sit bevis for, at der siden år 1903 har været udført vedligeholdelsesarbejde på ejendommen og altanerne.

Hvis retten ikke finder at der er et præsumptionsansvar, skal sagsøgtes ansvar vurderes efter de almindelige erstatningsbetingelser.

Det gøres derfor udover overstående argumenter gældende

at sagsøgte har handlet simpelt eller groft uagtsomt og derved ansvarligt ved ikke at have undersøgt og vedligeholdt altanernes bærevne henset til sagsøgtes vedligeholdelsespligt som ejer og udlejer.

at sagsøgte burde, havde kendskab til tidligere nævnte myndigheders vejledning af ældre altaner, idet denne driver professionel udlejningsvirksomhed samt sagsøgtes profession som håndværker,

at især henset til ejendommens og altanens alder burde have undersøgt altanerne, og at sagsøgtes udtalelser til politiet vedrørende sagsøgtes ønske om at male og pudse altanerne indikerer, at sagsøgte vidste, at altanerne trængte til vedligeholdelse.

At sagsøgte ikke har foretaget løbende undersøgelser og vedligeholdelsesforanstaltninger, og derfor må bære risikoen for de skader, som forårsages af bygningens og ejerens manglende varetagelse af sin vedligeholdelsespligt.

..."

U har i sit påstandsdokument gjort gældende:

" ...

Det gøres grundlæggende gældende, at sagsøgte ikke er erstatningsansvarlig for personskade hos sagsøgerne i forbindelse med faldulykken den 25. juli 2020.

### Præsumptionsansvar

Et eventuelt ansvar i sagen skal bedømmes ud fra dansk rets almindelige erstatningsbestemmelser, hvorefter det er skadelidte, som skal bevise, at skadevolder er erstatningsansvarlig på baggrund af erstatningspådragende adfærd.

Det gøres gældende, at bevisbyrden i denne sag ikke skal vendes om, men at vurderingen af et evt. erstatningsansvar for sagsøgte må ske efter almindeligt culpaansvar.

En generel henvisning til byggelovens § 14 eller henvisning til den omstændighed, at sagsøgte var ejer af ejendommen beliggende **Adresse** der blev anvendt til udlejning til beboelse med 3 lejemål, og det forhold, at sagsøgte som ejer af bygningen havde ansvaret for sin bygning, er ikke et forhold, der skaber en formodning for culpa hos sagsøgte.

Det bestrides således, at sagsøgte kan gøres erstatningsansvarlig ud fra et præsumptionsansvar, og det bestrides herunder, at sagsøgte har undladt at sikre sig bevis, som sagsøgte var nærmest til at sikre, at sagsøgte har overtrådt en forskrift, eller at sagsøgte har foretaget farlige eller risikofyldte handlinger.

Byggelovens § 14 er en bestemmelse, som muliggør et kommunalt påbud, såfremt kommunen finder grundlag herfor. Først ved et kommunalt påbud opstår en egentlig handlepligt for bygningens ejer. Bestemmelsen kan ikke udstrækkes i erstatningsretlig henseende således, at bygningsejeren, med baggrund i bestemmelsen, påføres et erstatningsansvar uden kommunalt påbud.

Det bemærkes i den forbindelse, at sagsøger ikke har handlet i strid med forskrifter, påbud eller øvrig offentligretlig regulering vedrørende alternerne. Dette forhold bestyrkes netop ved, at politiet har fundet, at sagsøger ikke har handlet uagtsomt i en sådan grad, at det kan medføre strafansvar.

Efter konklusionerne i bilag 10 og 11 fremgår det, at de afgørende elementer på altanen, der forårsagede kollapsedet, var skjult inde i altandækket, samt at disse forhold ikke var synlige. Uanset synlig rust ude på udliggerjernene ville et destruktivt indgreb være nødvendigt for at kende de skjulte forhold eller for at vide, at en undersøgelse var nødvendig. Sagsøgte havde som følge heraf ikke forud for faldulykken viden om konstruktionssvigtet ved altanen, og der var ikke forhold der gjorde, at sagsøgte burde have igangsat en undersøgelse inde i altankonstruktionen.

Det bestrides således, at bevisbyrden vendes i forhold til dansk rets almindelige erstatningsbetingelser, og det bestrides således, at sagsøgte skal bevise, at han ikke har handlet culpøst.

### Culpa

Det gøres gældende, at sagsøgerne skal løfte bevisbyrden for, at sagsøgte har handlet culpøst.

Det gøres gældende, at bevisbyrden for culpa ikke er løftet.

Det bestrides, at sagsøgte var bekendt med, at der bestod skader på altankonstruktionen, og det bestrides herunder, at sagsøgte var bekendt med, at der bestod skjulte skader på altankonstruktionen inde i altandækket samt husets facade. Dette faktum bestyrkes såvel af det fremlagte notat, jf. bilag 10, som af politiets beslutning om at stoppe efterforskningen, jf. bilag 11, idet det herefter kan lægges til grund, at der ikke var tale om synlige skader. Det var først ved ophugning af altanen, at den alvorlige nedbrydning af det bærende jern blev synlig.

For sagsøgte fremstod altanen i forsvarlig stand uden tegn på konstruktionssvigt, og det gøres gældende, at sagsøgte ikke havde eller burde have viden om skaden på altankonstruktionen.

Sagsøgte fik ikke ved sit køb af ejendommen oplysninger om den ikke-synlige skade på altankonstruktionen. Alderen på altanerne på ejendommen kan ikke fastslås, og det fremgår af bilag 10, at der i akten fra 1974 findes en kort omtale af disse.

Sagsøgte fik ikke i ejerperioden fra sommeren 2019 til tidspunktet for faldulykken i sommeren 2020 kendskab til den ikke-synlige skade på altankonstruktionen.

Sagsøger henviser til en oplysningskampagne fra myndighederne men oplyser ikke, hvilken myndighed, der måtte være tale om, eller hvilken hjem-

meside, der henvises til. Det kan oplyses, at sagsøgte ikke har modtaget materiale i form af en oplysningskampagne vedrørende ældre altaner.

De fremlagte vejledninger fra 2017 er generelle og retter sig ikke mod sagsøgte eller specifikt mod forholdene i sagsøgtes tidligere ejendom. Vejledningerne er ikke bindende for sagsøgte.

Der har ikke i den konkrete sag været tale om en altan, der viste tegn på nedbrydning, men årsagen til kollapset var nedbrudte udliggerjern, som var skjult/ikke synlige.

Ved afgørelsen i U2021.1709V fremgår det, at udlejer forud for uheldet burde have sikret trappetrinnene, idet der forud for uheldet havde været løse trappetrin, der var blevet udbedret. Udlejer burde derfor have været klar over, at der var risiko for, at trin pludseligt kunne blive løse, og udlejer var derfor erstatningsansvarlig. Afgørelsen adskiller sig derved fuldstændigt fra denne sag, idet sagsøgte ikke var klar over problemet, som forårsagede uheldet.

Det kan lægges til grund, at [REDACTED] ikke rettede henvendelse til sagsøgte vedrørende altanen eller stillede krav om undersøgelse af altanen. Det kan således lægges til grund, at kommunen ikke afgav påbud om berigtigelse af forhold, der måtte være i strid med byggelovens § 14. Sagsøgte bekendt var dette ej heller tilfældet for tiden før sagsøgtes køb af ejendommen. Der var derfor ikke en handlepligt for ejeren af ejendommen vedrørende altanerne eller altankonstruktionen.

Det skal præciseres, at sagsøgte ikke er udlejer i forhold til sagsøgerne, og det bestrides, at sagsøgerne kan gøre beføjelser gældende baseret på de lejeretlige regler. Uanset dette forhold kan det konstateres, at der ikke er ført bevis for den lejeretlige stilling mellem udlejer og lejer, hvis dette måtte være et relevant forhold, og der er ikke ført bevis for forhold, der skaber en formodning for culpa hos sagsøgte.

Det bemærkes, at sagsøgtes lejeretlige forpligtelser overfor lejeren af lejemålet beliggende [REDACTED], er et uvedkommende forhold i relation til vurderingen af et muligt erstatningsansvar overfor sagsøgerne, idet lejeaftalen alene er et retsforhold mellem parterne efter lejeaftalen, og idet evt. manglende overholdelse af forpligtelserne i lejeforholdet alene giver lejeren beføjelser.

Det bestrides i øvrigt, at sagsøgte ikke iagttog sine forpligtelser i relation til den udvendige vedligeholdelse, og sagsøger har ikke ført bevis for, at sagsøgte ikke iagttog sine forpligtelser vedrørende den udvendige vedli-

geholdelse. Ingen lejere i ejendommen gjorde i sagsøgtes ejertid indsigelser vedrørende manglende iagttagelse af den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse, og sagsøgte bekendt har der ikke for tiden før sagsøgtes køb af ejendommen været gjort indsigelser mod manglende udvendig vedligeholdelse.

Det kan lægges til grund, at lejeren af lejemålet beliggende [REDACTED] [REDACTED] ikke havde påtalt noget ved altanen overfor sagsøgte.

Det bestrides, at en altan som den i sagen omhandlede på 2,16 m<sup>2</sup> var egnet til at bære 5 personer under en fest. Antallet af personer var under alle omstændigheder ikke normalt eller sædvanligt, og det kan ikke udelukkes, at der var tale om forkert brug, samt at sagsøgernes forhold tillige var medvirkende til altankollapset, hvilket ikke kan lægges sagsøgte til last.

### Skærpet ansvar

Det bestrides, at der kan gøres et skærpet ansvar gældende overfor sagsøgte.

Der foreligger ikke professionsansvar, idet den omstændighed, at sagsøgte driver tømrervirksomhed, ikke har sammenhæng faldulykken, og det bestrides, at ansvaret skærpes.

Der var ikke særlig anledning til at undersøge forhold i altankonstruktionen uden, at der var synlige forhold, som gjorde dette nødvendigt. Under alle omstændigheder udfører sagsøgte i sin virksomhed alene tømrerarbejde, men ikke beton-, murer- eller altan- som er særskilte fag. Det kan konstateres, at der i øvrigt ikke foreligger oplysninger om alderen på den nedstyrtede altan, og sagsøgte var ikke bekendt med alderen på altanen.  
..."

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Den pågældende ejendom er efter oplysningerne i sagen opført i 1903. Det er uoplyst, hvornår altanen er påmonteret, men det fremgår af en byggesag fra 1974, at altanen er renoveret i 1973. Efter [REDACTED] forklaring lægger retten dog til grund, at de bærende bjælker ikke er blevet udskiftet i forbindelse med renoveringen.

Retten lægger efter notatet udarbejdet af [REDACTED] til grund, at der var tale om en udkraget altan, hvor altanpladen var udstøbt i beton mellem tre udkragede stålprofiler, der var understøttet af murværket i facaden. Betonpladen var støbt op mod muren, men ikke ind i den. Der var et pudslag på oversiden af betonpladen, som var forsynet med hulkehl ind mod muren og dørtrinnet til altandøren. Der var ikke pudslag på undersiden af altanen, hvorved stålprofilernes underflanger var synlige, ligesom de to yderste stålprofiler ikke var omstøbt langs siderne, hvorved også siderne var synlige.

Efter den tekniske undersøgelse og den af vidnet [REDACTED], afgivne forklaring lægger retten til grund, at de synlige dele af stålprofilerne fremtrådte med stærke angreb af rust og deraf følgende afskalninger af betonen, omend de ikke i sig selv var kritiske.

Retten finder, at disse tydelige rustangreb burde have foranlediget U til at foranstalte en nærmere undersøgelse af altanerne, hvorved altanernes kritiske tilstand ved en begrænset ophugning ved de yderste stålprofiler kunne have været opdaget.

U har forklaret, at han, hverken da han købte ejdommen den 1. juli 2019 eller senere, har foretaget en nærmere undersøgelse eller vedligeholdelse af altanerne.

Efter en samlet vurdering af disse omstændigheder finder retten, at U herved har handlet ansvarspådragende. Den omstændighed, at rusten i de kritiske tværsnit tilsyneladende ikke har ført til rustudfældninger på de synlige overflader samt det i øvrigt af U anførte, kan ikke føre til en anden vurdering. Derfor tages sagsøgernes anerkendelsespåstand til følge.

U skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger til A, B, C og D.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 75.000 kr. og udgifter til vidneførsel med 1.046 kr., i alt 76.046 kr. Beløbet på 75.000 kr. er inkl. moms, da A og B er ikke momsregistreret.

#### THI KENDES FOR RET:

U tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig for de personskader, som A, B og C

og D pådrog ved faldulykken den 25. juli 2020 på ejendommen beliggende [REDACTED].

U skal til sagsøgerne betale sagsomkostninger med 76.046 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.





# VESTRE LANDSRET DOM

afsagt den 1. februar 2024

Sag BS-46778/2022-VLR  
(1. afdeling)

U

[Redacted]

mod

C

og

B

og

A

og

D

[Redacted]

Retten i Kolding har den 7. november 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-49641/2021-KOL).

Landsdommerne [Redacted]  
har deltaget i ankesagens afgørelse.

## Påstande

Appellanten, U har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse.

De indstævnte, C B A og  
D har påstået dommen stadfæstet.

### Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt en række nye bilag, herunder avisartikler og artikler fra andre medier fra 2016 med omtale af en altan, der kollapsede i Nykøbing Falster i 2016, to vejledninger fra Grundejerns Investeringsfond fra 2019 med titlerne "Er min altan sikker?" og "Skal I have ny altan?" og BYG-ERFA Tilstandsvurdering af altaner – Svigt i altaner med indstøbte stålprofiler" fra november 2017. Der er endvidere fremlagt et "Tillæg til Notat, Altankollaps [redacted] [redacted]" udarbejdet af [redacted]

### Forklaringer

U

D

C

og [redacted]

har afgivet supplerende forklaring.

U har forklaret, at han ved fremvisningen besigtigede ejendommen først fra gadesiden og derefter fra havesiden. Han havde ikke adgang til ejendommen indefra. Han så altanerne og kunne se, at der var brækket nogle flige af betonen, og at jernet, herunder gelænderet, var lidt rustent, men at de i øvrigt virkede til at være i god stand. Han overvejede at pudse betonen op og pudse rusten af og derefter male det. Det kunne han se, at naboen havde gjort. Rusten var kun overfladisk. Han kiggede mest på taget, som han havde forstand på. Det var relativt nyt. Vinduer og murværk så også fornuftigt ud. Han havde ikke sagkyndig bistand med ved besigtigelsen. Han har ikke udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Det var på intet tidspunkt faldet ham ind, at en altan kunne falde ned, og han havde intet kendskab til en altans opbygning. Han overvejede ikke at undersøge altanerne nærmere, heller ikke rusten. Rækværket var forsvarligt fastgjort. Der voksede en stor efeu op ad væggen, og han skar bunden af hurtigt efter overtagelsen, så efeuen ville visne. Han så ikke revner i betonen på altanerne, og han har heller ikke fået henvendelser herom. Det er hans opfattelse, at det brud i betonen, der ses på billedet side 314 i ekstrakten, er friskt og opstået i forbindelse med kollapset.

Hulkehlen var intakt, og der var ikke skader på ejendommens facade, der kunne give fugt i murværket. Murværket var fint i betragtning af ejendommens alder. [redacted] sagde i forbindelse med sin undersøgelse, at murværket var i rigtig god stand. Han så ingen revner. Hvis han havde set revner som dem, der ses på billedet i "Vejledning om eftersyn af ældre betonelementer" side 19 (ekstrakten side 123), ville han have fået en murer til at se på det.

[redacted] nævnte, at der kunne opstå korrosion, der hvor kulde og varme mødes, men [redacted] sagde ikke noget om, hvordan man kunne have konstateret korrosionen. Han skar selv altanen ned efter kollapset. Bundflan-

gerne, som altanen hang i, var i god stand og bar hele altanens vægt. [REDACTED] sagde, at de var i utroligt god stand i betragtning af, at jernet lå fritlagt. Alt, hvad der havde været i fri luft, var i meget fin stand. Det bekræftede ham i, at det ville have været tilstrækkeligt at vedligeholde jernet ved at male det.

[REDACTED] sagde til ham, at han ikke kunne have gjort det anderledes med den viden, han som lægmand havde, og at det kun var en fagmand, der ville have kunnet opdage korrosionen. Han havde ikke forud for altanens kollaps set vejledninger om altaner. [REDACTED] spurgte ham på et tidspunkt om, hvorvidt han havde fået oplysninger fra kommunen om altanerne på ejendommen, og da han svarede nej, blev [REDACTED] noget fortørnet, fordi det betød, at [REDACTED] arbejde med beskrivelse af problemet var spildt, når det ikke nåede ud til ejerne af bygninger med altaner. Han har heller ikke fået nogen orientering fra sælgere eller oplysninger fra lejerne om problemer. Naboejeren ringede til ham efter uheldet for at høre, hvad der var op og ned på situationen. Naboen havde også troet, at altanerne var sikre, men efter uheldet spærrede han sine altaner af.

Betonen på altanen på 1. sal så nogenlunde ud som på det billede af altanen på 2. sal, der er medtaget i ekstrakten side 290.

D [REDACTED] har forklaret, at lejligheden tilhørte hans ven, [REDACTED] Altanen var gammel og slidt, og desuden var den rusten. Det var både gulvet på altanen og rækværket, der så gammelt ud. Det faldt ham ikke ind, at han ikke kunne stå på altanen, idet han havde tiltro til, at den var sikker. Han opfattede det ikke som sit ansvar at vurdere sikkerheden. Han hørte først om en 4 persons regel under byretssagen.

[REDACTED]

C [REDACTED] har forklaret, at [REDACTED] på selve aftenen lavede 4 persons reglen, fordi han var bange for, at nogen ville skubbe til hinanden ude på altanen, hvor gelænderet var ret lavt. Der var ikke nogen speciel grund til, at det netop var 4 personer. Det kunne lige så godt være 2 eller 3. Da de inden ulykken stod 5 personer på altanen, sagde hun, at der var en, der skulle gå ind. Det var først på det tidspunkt, hun fortalte de andre om reglen.

Man kunne se, at altanen var slidt. Det var lejligheden også. [REDACTED] brugte altanen meget, bl.a. drak han kaffe på den hver morgen. Der var rust i gelænderet og i betonen, og betonen havde ikke en plan flade, men var hullet. Hun husker

ikke, om der var revner i murværket der, hvor altanen sad fast. Hun har altid følt sig sikker på at gå derud, og hun har ikke haft fantasi til at forstille sig, at det ikke var trygt.



[redacted], der har oplyst, at han nu er pensioneret, har forklaret, at årsagen til kollapsedet var korrosion i udliggerjernene. Den gule ring på tegningen i vejledningen om eftersyn af ældre betonaltaner, side 24 (ekstrakten side 128) illustrerer, hvor kollapsedet skete. Bruddet på udliggerjernene var 50-70 mm inde i muren. På det sted var overflangen og kropspladen på udliggerjernene helt væk. Der var en del tilbage af underflangerne, og det var dem, som altanens betonplade efterfølgende hang i. Rusten på det kritiske sted var blevet inde i murværket og var derfor ikke synlig uden et destruktivt indgreb.

Billederne på side 359 i ekstrakten viser et eksempel på den form for ophugning, der skulle have været foretaget for at afsløre problemet. En almindelig overfladisk gennemgang af altanen ville derfor ikke afsløre problemet. En byggesagkyndig har den nødvendige viden til at konstatere, om der kan være et problem, men vil ikke normalt lave et destruktivt indgreb, og det kan derfor ikke forventes, at en byggesagkyndig afklarer, om forholdet er farligt. I stedet vil det blive angivet i den byggesagkyndiges rapport, at altanen skal undersøges nærmere.

Man har længe haft viden om risikoen for korrosion ved altaner som den foreliggende, og det resulterede i 1970'erne i en rapport om, hvad man skulle se efter. Denne viden førte til reovering af en række altaner, men er efterfølgende måske gået lidt i glemmebogen. Da en tilsvarende altan kollapsede i Nykøbing Falster i 2016, råbte han tydelig vagt i gevær, og der udkom et nyt BYG-ERFA blad herom. Han gjorde sig desuden til talsmand for et periodisk eftersyn af altaner, men det afslog ministeriet dog, fordi det ville være for dyrt.

Det er rigtigt, at ministeriet har bedt ham om at slette en oplysning i konklusionen i hans rapport om, at en altan som den foreliggende kan være livsfarlig. Det skete med den begrundelse, at det ikke var det, som han var blevet bedt om at undersøge. Det er dog fortsat hans opfattelse, at altaner som den foreliggende er livsfarlige som følge af korrosionen, som man ikke kan se. Jernet kan nedbrydes over en årrække, og altanen i den foreliggende sag har været livsfarlig længe.

Der var synlige rustaflejringer fra andre jerndelev på den altan, som sagen drejer sig om. Jernet var frit synligt på ydersiderne af altanen. Siderne var rustne, men rusten gik ikke engang en halv millimeter ind i jernet. Det skyldtes, at jernets

vådtid på dette sted var ganske kort, og rusten var, som han har beskrevet i sin rapport, ekstrakten side 311, ikke kritisk. Jerndelev, der er indstøbt i beton, vil som udgangspunkt være beskyttet mod rust, men det kan fx give rustaflejringer, hvis betonen er svækket. Der var korrosion ved dæklaget. Hvis man var begyndt at reparere dette, ville man kunne se rusten, og det ville med den viden, han har, have ført til nærmere undersøgelse. Det hjælper ikke at få skiftet pudslaget. Det rigtige er at få foretaget en ophugning.

Han ved ikke, om der var revner i murværket ved altanen som dem, der ses på billedet side 19 i vejledningen om eftersyn af ældre betonaltaner, ekstrakten side 123. Der blev ved altanens kollaps trukket mursten ud af muren, som derfor havde friske brud, som det ses på billedet figur 7, side 10 i hans rapport (ekstrakten side 309). Der var efter hans opfattelse næppe revner i murværket inden. De revner, der ses på billedet side 19 i vejledningen, ville være blevet trukket ud, hvis den altan, som ses på billedet, var kollapsede.

Hulkehlen på den altan, som sagen drejer sig om, var intakt, og der var ikke noget at se på facadekanten, selv om der var en stor rustdannelse inde i muren bagved. En lægmand havde derfor ikke noget varsel om, at der kunne ske noget.

Det er kun ståldelene, der regnes som bærende ved en altan. I den foreliggende situation var der imidlertid en sekundær bæreevne fra gelænderet og betonpladens indspænding i murværket. Op til kollapsede var det gelænderet og indspændingen, der havde holdt betonpladen på plads, og ikke udliggerjernene. Han er overrasket over, at altanen er blevet hængende så længe. Gelænderet var ikke boltet fast, men havde alligevel trukket mursten ud.

Revnen i betonpladen, som ses på figur 16, side 15 i hans rapport, ekstrakten side 314, var efter hans opfattelse til stede inden kollapsede. Korrosionen i overflangen kunne give en sådan revne. Revnen kan indikere, at der var en korrosionsproces i gang inden kollapsede. Han kan ikke vurdere, om revnen i murværket på figur 5, side 9 i hans rapport (ekstrakten side 308) var opstået ved kollapsede eller tidligere.

Der var ikke rust gennem pudslaget. Det er, som han har anført i sin rapport side 12, 4. afsnit (ekstraktens side 311), hans opfattelse, at pudslaget havde løst sig inden uheldet. Han har herved lagt vægt på, at overflangen var korroderet under pudslaget, og at det må betyde, at pudslaget derved blev skubbet op. Det stykke, der sidder tilbage på billedet figur 17, side 15 i rapporten (ekstrakten side 314) viser et friskt brud, mens de andre revner på billedet figur 16 ikke var friske. Revnerne vil dog nok have været hårfine på overfladen. Algevæksten til højre på billedet figur 16 viser, at revnen til højre i billedet har været åben, inden altanen faldt ned. Denne revne har dog ikke været så tydelig som

revnen i midten. Revnen i midten skyldtes, at overfladen havde hævet sig, fordi jernet nedenunder havde rejst sig. Revnerne er i sig selv harmløse, men når de optræder i forbindelse med denne type altan, indebærer det, at der skal reageres.

Både BYG-ERFA bladet fra november 2017 (ekstrakten side 135) og vejledningerne fra Grundejernes Investeringsfond siger efter hans opfattelse, at der skal foretages en ophugning ved murværket for at klarlægge problemet med korrosion i det kritiske punkt. Vejledningerne er udarbejdet til bygningsejere og bygningssagkyndige. Vejledningerne er skrevet, så man også som almindelig bygningsejer kan forstå, at man har et problem.

Den synlige rust, der omtales side 18, sidste afsnit, i konklusionen på hans rapport (ekstrakten side 317), er den rust, der kan ses på altanen. Hvis man kigger på den, vil man kunne se, at altanen skal undersøges nærmere.

Flowdiagrammet side 19 i vejledningen om eftersyn af ældre boliger (ekstraktens side 134) viser, hvordan en fagmand vil gennemgå en altan. En fagmand vil efter besigtigelse finde ud af, hvilken altantype der er tale om, og vil på den baggrund vurdere, hvad der skal undersøges nærmere.

Billedet figur 19, side 16 i hans rapport (ekstrakten side 315) viser altanen på 2. sal. Der er afskalninger i betonen, og undersiden viser rustdannelse. Selv om det ikke er disse forhold, der får altanen til at falde ned, indebærer de, at altanen skal undersøges nærmere, da de er tegn på nedbrydning.

De nye vejledninger om altaner har ført til, at navnlig de store udlejere har udskiftet rigtig mange altaner.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

**U** var som ejer af ejendommen forpligtet til at sikre, at ejendommen, herunder altanerne, blev holdt i forsvarlig stand, således at de ikke var til fare for ejendommens beboere eller andre.

Ejendommens altaner var ikke i forsvarlig stand, idet altanen på 1. sal kollapsede som følge af korrosion i udliggerjernene inde i murværket. Det er ubestridt, at denne korrosion ikke var synlig.

Det kan som anført i byrettens dom lægges til grund, at U hverken da han købte ejendommen eller senere, har foretaget en nærmere undersøgelse eller vedligeholdelse af altanerne.

Det tiltrædes også efter bevisførelsen for landsretten, at den kollapsede altan fremstod i en stand, der burde have foranlediget U til at foranstalte en nærmere undersøgelse, hvilket understøttes af, at også ejendommens anden altan efter bevisførelsen, herunder billederne i [REDACTED] rapport, fremstod i meget dårlig stand. Under hensyn hertil sammenholdt med, at U drev virksomhed ved udlejning af den pågældende ejendom, burde han være opmærksom på, at der også i øvrigt kunne være behov for en nærmere undersøgelse af ejendommens altaner. Det tiltrædes på denne baggrund, at han har handlet ansvarspådragende, også selvom de synlige skader på altanen ikke var årsag til kollapset.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal U i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 85.000 kr. til C B A og D til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb og, at indstævntes advokat har repræsenteret flere parter.

### THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal U inden 14 dage betale i alt 85.000 kr. til C B A og D Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.