

LAVTLIGGENDE BYGGERI ikke projekteret korrekt

Der skal udvises omhu, når man planlægger og opfører lavtliggende byggeri. Med stigende regnmængder kan der ellers komme vand ind på terrændækket eller fugt gennem soklen. Det kan blive dyrt for de projekterende teknikere og for entreprenørerne. Det viser en voldgiftskendelse, som blandt andet pålagde projekteringsansvar for placering af en regnvandsledning i strid med en kommunal plan.

Vandindtrængen fra regnvandsbassin

Under kraftigt regnvejr i august 2010 steg vandet i et regnvandsbassin så højt, at vandet pressede på soklerne på 6 lavtliggende boliger i en almen boligafdeling på Sjælland. Terrændækket i boligerne lå under terrænet udenfor, og vandet trængte ind gennem de mangelfulde sokler og opfugtede trægulve og skillevægge, så boligerne måtte rømmes. Yderligere 11 af afdelingens 50 boliger viste senere tegn på opfugtning og angreb af skimmelsvamp under gulvene grundet problematiske sokler og jordbundsforhold.

Fugtindtrængen fra terræn i lavtliggende byggeri medfører oftest betydelige udbedringsudgifter og behov for genhusning af beboerne.

Byggeskadefonden anerkendte skaderne som dækningsberettigede og startede en voldgiftssag mod de ansvarlige for skaderne

i 2011. Klageskriftet blev rettet mod et arkitektfirma, som var totalrådgiver, og mod et hovedentreprenørfirma. Arkitektfirmaet inddrog en ingeniør, der som underrådgiver blandt andet havde projekteret bebyggelsens afvandingssystem. Hovedentreprenøren inddrog blandt andet en underentreprenør, der havde udført jord-, kloak-, beton- og gartnerarbejder.

Byggeskadefonden krævede næsten 7 mio. kr. i erstatning til udbedring af de anerkendte skader, herunder til genetablering af omfangsdræn inklusiv voldgravsløsning ved alle 25 dobbelthuse i bebyggelsen. Samtidig havde boligorganisationen sit eget erstatningskrav på over 5 mio. kr. til huslejetab, flytteudgifter, opbevaringsudgifter og forbrugsudgifter mv. i 17 boliger, herunder de 6 vandskadede boliger, og til mangeldbedring af gulve i de 11 boliger med skimmel.

Rådgiver- eller klimafejl?

De udmeldte skønsmænd erklærede, at årsagen til skaderne i de 6 boliger var, at en regnvandsledning, som førte regnvand fra resten af bebyggelsen/oplandet til det pågældende bassin, skulle have været ledt til et andet bassin ifølge kommunens dispositionsplan. Medvirkende årsag var en lang række svigt ved soklerne i sammenhæng med jordbunds/drænforholdene. De sidstnævnte svigt var også årsag til problemerne i resten af bebyggelsen.

Ingeniørens advokat og underentreprenørens advokat gjorde under voldgiftssagen blandt andet gældende, at der i august 2010 faldt så meget regn på stedet (monsterregn), at det – sammen med utilstrækkelige kommunale afløbsforhold i området – var årsag





til skaderne, og at der derfor var tale om en hændelig skade, som ingen kunne gøres ansvarlig for. Voldgiftsretten fandt i sin kendelse fra februar 2014 ikke dette godtgjort, ligesom retten afviste, at byggeriets forhold vedrørende fald, jordbundsforhold og placering af husene gjorde bygherrens byggeprojekt "dristigt" med den virkning, at erstatning for skaderne var afskåret.

Regnvandsløsning projekteret forkert

Voldgiftsrettens kendelse fastslog, at hovedårsagen til vandskaderne var en projekteringsfejl, da man fejlagtigt havde ledt regnvand fra oplandet til det forkerte regnvandsbassin. Selvom der var en række udførelsesmangler ved sokler m.v. blev totalrådgiveren derfor pålagt hele ansvaret for skaderne i disse 6 boliger i forhold til Byggeskadefonden og boligorganisationen. Da det var ingeniøren, der som underrådgiver havde ansvaret for den mangelfulde projektering af regnvandsledningen, blev han pålagt at friholde totalrådgiveren for den pålagte erstatning på ca. 2 mio. kr.

Voldgiftsretten fandt, at en række projekterings- og udførelsesfejl var årsag til påvisningen af fugt og skimmelsvamp i gulvene i 11 boliger. Retten fandt det påkrævet at renovere disse boliger og udbedre en række mangler ved de resterende 33 boliger.

Niveaufri adgang projekteret forkert

Totalrådgiveren blev pålagt projekteringsansvar for, at koten på terræn/overside betongulv var projekteret i strid med et Byg-Erfablad fra 2001, og at byggeriet var projekteret uden kantstene.

Rådgiveren havde ikke sikret husene niveaufri adgang på en byggeteknisk forsvarlig måde. Den projekterede voldgravsløsning havde været medvirkende årsag til skaderne, idet oversiden på stenene i stenkisten langs fundamentet lå højere end terrændækket. Ifølge en SBI-anvisning fra 2009 skal oversiden af stenkisten ligge mindst 5 cm under oversiden af terrændæk. Da denne anvisning ikke var gældende på projekteringsstidspunktet blev totalrådgiveren ikke pålagt ansvar for dette forhold (udviklings-skade).

Øvrige mangler

Hovedentreprenøren blev af voldgiftsretten pålagt ansvar for en række udførelsesmangler, herunder for mangelfuld pudsning af sokler. Hovedparten af de mangelbehæftede arbejder var udført af underentreprenøren, som derfor blev pålagt at friholde hovedentreprenøren for manglende/forkerte terrænfald, mangelfuldt tilfyldningsmateriale ved dræn, mangelfuldt tilfyldningsmateriale ved stenkister, mangelfuld tilstøbning

Udbedringen af skaderne indebærer blandt andet etablering af nyt omfangsdræn og ny niveaufri adgang ved indgangsdøre.

NIVEAUFRI ADGANG

Læs mere om korrekt udførelse af niveaufri adgang på www.byggeskadefonden.dk.

fortsættes næste side

LAVTLIGGENDE BYGGERI

ikke projekteret korrekt

omkring afløbsrør gennem sokler, mangelfuld grubning og mangler ved afskærende havebræn.

Tabopgørelse

Som i mange andre retssager og voldgiftsager var det et centralt spørgsmål under sagens forhandling i voldgiftsretten, hvilke udgifter til udbedring og følgeudgifter, der kunne anses for anerkendelsesværdige – og dermed erstatningsberettigede, når ansvarsgrundlaget først var fastlagt.

Det ses tydeligt i voldgiftsrettens kendelse, idet visse udgifter afholdt under udbedringen ikke blev medtaget som tab, blandt andet fordi udviklingsskade er en bygherterisiko, og fordi manglende/forkert fald på terræn burde være konstateret af boligorganisationen ved afleveringen eller senest ved 1-års gennemgangen. Sidstnævnte forhold blev derfor ansvarsmæssigt delt lige

mellem boligorganisationen og underentreprenøren.

Boligorganisationen fik medhold i sit særskilte krav om erstatning for udskiftning af gulve i de 11 skimmelramte boliger, dog reduceret med 12,5 %, og fik medhold for halvdelen af udgifterne til forbrugs-, flytte-, og opbevaringsudgifter for de 17 boliger, der havde været rømmet. Derimod blev kravet om huslejetab på mere end 3 mio. kr. afvist som et indirekte tab.

Voldgiftsretten bemærkede særskilt, at en voldgravsløsning – som blev etableret som et led i udbedringen – ikke kunne anses for en forbedring af bebyggelsen, idet man med en anden koterings af bebyggelsen måtte antages at kunne have taget højde for terrænforhold uden ekstraomkostninger.

Voldgiftsretten afviste indsigelser om forældelse og passivitet. I den forbindelse bemærkede retten særskilt, at den omstændighed, at Byggeskadefonden havde ladet gennemføre et 1-års eftersyn i 2007 - omfattende også ikke synlige bygningsdele samt bl.a. projektttegninger og projektbeskrivelse, og herunder angiveligt efterså bl.a. terrændæk i terrænniveau med bl.a. stendræn og gulvopbygning - ikke i den foreliggende situation kunne føre til, at fondens krav skulle bortfalde eller nedsættes.

Samlet fik Byggeskadefonden tilkendt godt 6 mio. kr. i erstatning. Medregnet processer udgjorde erstatningen 7 mio. kr., og modparterne blev yderligere pålagt at betale fonden 700.000 kr. til omkostninger og betaling af voldgiftsrettens egne udgifter. Boligorganisationen fik 1,6 mio. kr. i erstatning og 90.000 kr. til omkostninger.

Voldgravsløsning omkring fundamentet etableret som led i udbedringen af byggeskaderne.

