

Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

Millionsmæk til byggerådgiver efter fadæse med ubrugelig vindspærre

En byggerådgiver er ved en voldgiftsret pålagt at betale erstatning på 5 mio. kr. for anvendelse af en uegnet vindspærre i et større byggeri. Sagen kan også få stor betydning for private boligejere



Af Poul Breum Petersen,
advokat Elvang & Partnere
pbp@elvang.dk

Det er Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed, der i en kendelse fra 2017 har erklæret de såkaldte MgO-plader uegnede som vindspærre i det danske klima. Voldgiftsretten har derfor pålagt byggerådgiveren at betale erstatning til bygherren ved et større renoveringsarbejde.

MgO-plader er et produkt, som ofte er blevet anvendt i boligejendomme. Ifølge Ingeniøren (www.ing.dk) er MgO-plader blevet brugt som vindspærre i facaden på knap 20.000 almene boliger og et ukendt antal parcelhuse, skoler, daginstitutioner, sygehuse og erhvervsbyggeri. I flere byggerier er der opstået fugtskader, og MgO-pladerne er ifølge Byggeskadefondens konsulenter årsagen.

Brugt til renovering af ti boligblokke

Sagen udsprang af et byggeprojekt, der omfat-

tede renovering af tag, facader og friarealer samt etablering af nye altaner på 10 boligblokke med ca. 300 lejligheder. Facaderenoveringen omfattede blandt andet levering og montering af en let facadeopbygning med vindspærreplader.

I facaderne var anvendt magnesiumoxid-plader, de såkaldte MgO-plader, og i marts 2015 reklamerede bygherren over for både entreprenøren og rådgiveren, fordi der angiveligt sivede saltholdigt vand fra facadepartierne. Både entreprenøren og rådgiveren afviste reklamationen, hvorefter bygherren indledte voldgiftssagen.

Under sagen blev der indhentet en teknisk rapport, der sammenfattende konkluderede...

...at MgO-pladerne er uegnede som vindspærre i det danske klima.

...at de indeholder vandsugende salt.

...at de afgiver vand efter cirka syv døgn ved en relativ fugtighed på 90 pct., hvilket optræder i store dele af vinterhalvåret.

...at de med tiden mister deres sammenhængskraft.

...at de medfører korrosion på tilstødende metaldele.

...at de medfører, at tilstødende trædele bliver mere fugtsugende end normalt træ og i øvrigt kan medføre skimmelvækst.

Udskiftning til andet materiale

Endvidere konkluderer rapporten, at den eneste sikre udbedringsmetode er udskiftning af MgO-pladerne med et andet materiale.

Bygherren gjorde i sagen gældende, at entreprenøren og rådgiveren begge var ansvarlige for de konstaterede mangler. Entreprenøren fordi han havde anvendt et uegnet produkt, selvom de undersøgelser der senere fastslog, at pladerne var uegnede, kunne være foretaget inden entreprenørens anvendelse af pladerne. Rådgiveren fordi han havde godkendt anvendelsen af MgO-pladerne uden at foretage relevante undersøgelser af deres egnethed. Kravet blev opgjort til ca. 12,5 millioner kr. svarende til udbedringsomkostningerne.

Påstod det var en udviklingsrisiko

Både entreprenøren og rådgiveren påstod frifindelse og gjorde gældende, at der var tale om en såkaldt udviklingsrisiko, som bygherren bærer risikoen for. Entreprenøren og rådgiveren nedlagde desuden påstand om, at de hver især skulle friholde den anden for et eventuelt erstatningsansvar over for bygherren.

Voldgiftsretten fandt, i overensstemmelse med de indhentede tekniske rapporter, at de anvendte Megapan-plader var uegnede til at blive anvendt i dansk klima som udendørs vindspærreplader i lette facader med ventilerede konstruktioner, idet bindemidlet magnesiumoxydklorid (også kaldet magnesit eller sorel-cement)

er ustabil ved høj relativ fugtighed, og fordi pladernes indhold af salte medfører fugtsugende og fugtafgivende egenskaber.

I den konkrete kendelse blev entreprenøren dog frifundet for mangelsansvaret, fordi Voldgiftsretten ligestillede sagens omstændigheder med, at MgO-pladerne var foreskrevet af bygherren.

I forhold til rådgiveren fastslog voldgiftsretten, at rådgiveren efter aftalen med bygherren var forpligtet til at anvende gennemprøvede materialer, men på trods af, at der var tale om et nyt, ikke-gennemprøvet produkt, der ikke kunne opnå en generel certificering som det foreskrevne produkt, godkendte rådgiveren MgO-pladerne uden at forelægge disse oplysninger for bygherren. Voldgiftsretten fandt, at dette var ansvarspådragende og dømte derfor rådgiveren til at betale erstatning til bygherren på 5 mio. kr., således som ansvaret ubestridt var begrænset beløbsmæssigt til i henhold til parternes aftale. Da sagen er afgjort ved voldgift, er der ikke mulighed for at anke afgørelsen.

MgO-plader er som nævnt indledningsvist anvendt i ganske betydeligt omfang i forskellige byggerier, og det er nu i retspraksis slået fast, at disse er uegnede til at blive brugt i dansk klima. Det er også slået fast, at der ikke var tale om en såkaldt udviklingsrisiko, som bygherren bærer risikoen for.

Kendelsen kan derfor få betydning for blandt andet de private ejere af huse eller lejligheder, hvor pladerne er blevet brugt. Disse private ejere er således nødt til at forholde sig til disse plader, herunder om de kan rejse krav om erstatning mod entreprenøren, rådgiveren, sælgerne, byggesagkyndige, ejerskifteforsikringen eller andre.