

# Boligret

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

## Bygherre må slippe en halv million for skader på naboejendommen

**Selvom en ejendom er gammel** og fundamentet utidssvarende, skal man ikke acceptere skader som følge af byggeri på nabogrunden. Det viser en landsretsdom, som pålægger en bygherre i Fredericia at betale 500.000 kr. i erstatning til naboenn



**Af Niels Nørgaard Rasmussen,**  
advokat (L), Elvang & Partnere  
[nr@elvang.dk](mailto:nr@elvang.dk)

**N**utidens funderingsnormer ved opførelse af huse og andre bygninger er resultatet af mange årtiers forskning og erfaringer. Disse normer sikrer, at bygningerne står stabilt, og at der ikke opstår sætningsskader.

Ældre ejendomme opført for mere end 100 år siden blev opført efter andre og mindre strikse normer og anvisninger.

Disse ejendomme har derfor forøget risiko for sætningsskader, når der udføres anlægsarbejder på nabogrundene, der medfører grundvands-sænkning eller vibrationer.

En bygherre er ifølge byggelovens § 12 forpligtet til at sende varslingsbrev ud til naboejendommene, inden der påbegyndes udgravning, fundering og nedrivningsarbejder. Dette omfatter f.eks. vibrerende arbejde og nedramning af spuns. Naboerne kan ved en sådan varslingsbrev træffe de nødvendige forholdsregler eller fremkomme med indsigelser.

Bygherre skal endvidere foretage undersøgelse

af naboejendommens funderingsforhold, således der kan træffes de fornødne foranstaltninger til at undgå sætningsskader.

Hvis bygherre har handlet uagtsomt i relation til at varsle naboerne eller i forbindelse med undersøgelse af funderingsforhold og det efterfølgende udførte anlægsarbejde, ifalder bygherre som udgangspunkt et erstatningsansvar.

Skaderne skal være påregnelige og en følge af anlægsarbejdet, for at bygherre kan pålægges at betale udbedring af skaderne.

### Skader på 100 år gammel ejendom

Vestre Landsret har ved dom af 6. juli 2016, truffet afgørelse om erstatning for sætningsskader ved en mere end 100 år gammel ejendom, hvor der i år 2008 på nabogrunden blev påbegyndt byggeri af en større erhvervejendom i Fredericia. Den sætningsskadede ejendom var opført omkring år 1900 og var funderet efter datidens skik herunder med pælefundering på egetræspæle. Bygherre indhentede en risikovurdering fra et rådgivningsfirma med henblik på at få belyst skaderisikoen på naboejendommene, og på baggrund af anbefalingerne påbegyndte bygherre anlægsarbejdet.

Allerede kort tid efter anlægsarbejdets opstart konstaterede ejeren af den sætningsskadede ejendom, at der var opstået betydelige sætningsskader i hele ejendommen. Dog mest udtalt på den ene af ejendommens gavle. Ejeren anmeldte skaderne til bygherre, som i efteråret 2008 indhentede en ingeniørrapport til belyst af skadernes omfang og udvikling.

Det blev konkluderet, at der var tydelige skader. I 2010 blev den skadede ejendom solgt til en køber, som efter det oplyste i forvejen havde et vist kendskab til ejendommen. Ejendommen blev overdraget til den nye ejer med de rettigheder, hvormed den hidtil havde været ejet. Efter overtagelsesdagen rejste den nye ejer erstatningskrav mod bygherre, idet det blev gjort gældende, at de konstaterede sætningsskader var opstået som følge af anlægsarbejdet på nabogrunden.

Bygherre afviste kravet blandt andet under henvisning til, at bygherre havde foretaget, hvad der ifølge byggelovens § 12 var påkrævet, og at den oprindelige ejer af ejendommen ikke havde reageret i forbindelse med sin modtagelse af den lovpligtige varslingskrivelse. Desuden gjorde bygherre gældende, at en stor del af sætningsskaderne var forudbestående, og at bygningen var i dårlig vedligeholdelsesstand og dårligt funderet.

Byretten frifandt bygherre under henvisning til, at bygherre havde foretaget de foranstaltninger, som med rimelighed kunne forlanges for at undgå skader på naboejendommene, og at den tidligere ejer ikke havde reageret, da han modtog det lovbestemte varslingsbrev fra bygherre. Endvidere lagde byretten vægt på, at ejendommens ejer selv måtte bære risikoen for ejendommens ringe funderingsforhold.

### Fulgte ikke alle anbefalinger

For landsretten blev der ført bevis for, at anbefalingerne i risikorapporten ikke i det fulde var fulgt af bygherren.

I rapporten var det anbefalet, at bygherre, for at sikre naboejendommen mod skade, skulle an-

vende en mere skånsom metode til at få etableret spunsvægge rundt om byggefeltet tæt på naboejendommen. Den mere skånsomme metode kostede mere end den mere vibrerende metode.

En entreprenør på byggeprojektet forklarede for landsretten, at bygherre ikke var bundet af risikorapportens anbefalinger, og at man valgte at fravige risikorapportens anbefaling om at benytte den mere skånsomme metode, fordi der var en økonomisk gulerod forbundet med at bruge den mere vibrerende metode.

På baggrund af blandt andet entreprenørens forklaring lagde landsretten til grund, at der ved anvendelse af den valgte metode var handlet uagtsomt på en måde, som bygherre var ansvarlig for.

### Gammel fundering medvirkende til skader

Der var indhentet en syns- og skønserklæring i sagen, og skønsmanden forklarede for retten, at funderingen på den ældre ejendom var medvirkende årsag til de omfattende sætningsskader, men at funderingen var sædvanlig på tidspunktet for ejendommens opførelse.

En stabilisering af ejendommen ville ifølge skønsmanden koste 986.000 kr. Imidlertid havde ejendommen allerede før påbegyndelse af byggeriet væsentlige skader på den ene gavlvæg og en fuldstændig udbedring ville derfor indebære en forbedring af ejendommen, som ejeren ikke havde krav på. Landsretten fastsatte herefter erstatningen skønsmæssigt til 500.000 kr.

Dommen er udtryk for det betydelige ansvar, der er forbundet med som bygherre at påbegynde byggearbejder, der kan bevirke sætningsskader på naboejendomme.

På trods af at bygherre over for ejerne af naboejendommene havde varslet byggeri, der indebar etablering af en indfatningsvæg ved nedvibrering af spunsvægge og ejeren af den sætningsskadede naboejendom ikke reagerede herpå, og selvom naboejendommen var svagt funderet og arbejdet var overladt til professionel entreprenør, blev bygherre dømt til at betale erstatning til ejeren af naboejendommen.