

Notat

Ny svømmehal

Erstatningsansvar for skader på nabobygninger

Gentofte Kommune vil som bygherre være ansvarlig for skader på nabobygninger, som opstår som følge af udførelse af risikobetonede byggearbejder. Risikobetonede arbejder omfatter blandt andet arbejder med at udgrave til fundament, nedvibrering af spuns, samt ændringer i grundvandsstand mv. Kommunens ansvar for skader som følge af disse arbejder gælder uanset om der er begået fejl – det vil sige på såkaldt objektivt grundlag. Ansvar for skader, der måtte opstå som følge af 'almindelige' arbejder påhviler den udførende entreprenør.

Både for kommunen og for den udførende entreprenør gælder, at de erstatningsretlige grundbetingelser skal være opfyldt. Dette betyder navnlig, at det skal være netop kommunens arbejder, der har medført skaden (der skal være årsagssammenhæng imellem handling og skade). Kommunen vil således ikke være ansvarlig for allerede eksisterende skader, men ej heller for skader, der opstår helt parallelt med (men uafhængigt af) kommunens arbejder. Kommunen kan dog efter omstændighederne blive delvist ansvarlig, såfremt kommunens arbejder eksempelvis fører til en forværring af en eksisterende skade.

For at begrænse risiko for skade på nabobygninger, vil der ved udbuddet blive stille krav til entreprenøren om at overholde normen for vibrationer ved nedvibrering af pæle og spunsning, der normalt ellers kun skal gælde for særligt sårbare eller fredede ejendomme. Vibrationer må efter denne norm ikke overstige 3 mm/sek. på nabobygningerne. Til sammenligning forventes 'normale' boligbygninger at kunne tåle vibrationer på op til 5 mm/sek. uden risiko for skader. Der vil endvidere blive opsat vibrationsmålere på hver enkelt af de nærtliggende bygninger. Herved kan vibrationer på disse løbende overvåges, således at arbejdet kan standses, hvis grænseværdien for én eller flere nabobygninger overskrides. Vibrationsmålinger vil endvidere blive lagret, og kan derfor senere benyttes som dokumentation for hvilke påvirkninger, arbejderne medført på hver enkelt ejendom.

For at sikre dokumentation for nabobygningernes stand, og for at begrænse kommunens risiko for at kommunen uretmæssigt bliver gjort ansvarlig for allerede opståede, men endnu ikke opdagede skader, vil der endvidere blive foretaget fotoregistrering af nabobygninger, både indvendigt og udvendigt, forud for arbejdets udførelse. Tilsvarende vil skader blive besigtiget og fotodokumenteret straks ved anmeldelse, idet tidsmæssigt sammenfald imellem arbejder og skader udgør en grundlæggende indikator for en evt. årsagssammenhæng. Således opstår en evt. skade som følge af vibrationer erfaringsmæssigt straks ifm. vibrationerne, og ophører tilsvarende med at udvikle sig, straks vibrationerne ophører.

Der vil på projektet blive tegnet sædvanlig all risk entreprisforsikring, der vil dække evt. skader, som projektet måtte påføre nabobygninger. Denne forsikring omfatter dækning for erstatningsansvar, herunder både for Kommunens objektive ansvar, og for udførende entreprenørs 'almindelige' erstatningsansvar.

Kommunens ansvar kan gøres gældende overfor kommunen straks en evt. skade måtte være indtruffet, og så længe der ikke er indtrådt forældelse. Forældelse af en borgers evt. krav indtræder som udgangspunkt 3 år efter skadens indtræden. Er der tale om en skjult skade (eksempelvis ved at skaden er sket på en del af en ejendom, der ikke er synlig), vil forældelse først indtræde 3 år efter at skaden blev eller burde kunne have været konstateret – dog senest 10 år efter ophør af den skadevoldende handling (vibrationerne).

Da arbejderne tilrettelægges således at der ikke burde opstå skader, og da der tegnes all risk forsikring, er der ikke i anlægsbudgettet medtaget midler til dækning af skader, eller til dækning af en evt. selvrisko ifm. skader. Derimod er der medtaget omkostninger til betaling af forsikringspræmie.