

Velkommen

Informationsmøde for grundejere i Køge Kommune
Onsdag d. 29. april 2015

Program



1. Introduktion – hvem er jeg?
2. Køge Kyst Projektet
3. Hvordan skal du forholde dig før og under byggeriet?
 - a. Registrering
 - b. Bevissikring
 - c. Gener
4. Hvordan skal bygherre forholde sig før og under byggeriet?
 - a. Sikring af omkringliggende bygninger
 - b. Varsling
 - c. Gener
5. Får du erstatning, hvis noget går galt?
6. Andre muligheder end erstatning?

Hvem er jeg?

Advokat Mads Schierbeck (H)

- Nielsen & Thomsen Advokatpartnerselskab
- Tlf. nr. 35 44 70 00
- Mail: ms@ntadvokater.dk
- Speciale i entrepriseret og fast ejendom
- Rets- og voldgiftssager

Køge Kyst Projektet:

- Ombygning af stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden
 - Anlæggelse af underjordiske parkeringsanlæg, mv.
 - Omfattende gravearbejde, grundvandssænkning, pilotering, mv.
- **Juridisk rådgivning er vigtig, så I er informeret om jeres retsstilling ved eventuelle problemer.**

Hvordan skal du forholde dig før byggeriet?

- Bygningsregistrering:
 - Sikre dig bevis for hvordan ejendommen så ud før byggestart (Fordel: Ved registrering opnår man et sikkert vurderingsgrundlag for ejerne og for bygherren i tilfælde af skader).
 - Registrering er navnlig vigtigt for fredede og bevaringsværdige bygninger.
 - Få undersøgt om der er svagheder ved din bygning
 - Orienter bygherre om svagheder ved din bygning

Hvem afholder udgifterne ved registreringen?

- Grundejerne, hvis registrering er i grundejernes egen interesse
- Bygherre, hvis registrering er i bygherres interesse

Anbefaling: Kontakt bygherre og aftale at foretage registrering på hans regning (eventuelt dele udgifterne).

Hvordan skal du forholde dig under byggeriet?

- Sørge for at beboerne i din ejendom, såfremt du ikke selv bor der, straks giver dig besked, hvis de opdager skader
- Have kontakt til en bygnings sagkyndig (teknisk rådgiver) og advokat som du kan tilkalde med kort varsel, hvis noget går galt
- Gener – kontakt bygherre/kommunen:
 - Sætningsskader m.v.
 - Støj
 - Lugt
 - Støv
 - Vanskelig adgang til butik mv. (ex. landsretsdømme fra 2002)
 - Manglende/besværlig adgang til offentlig vej, jf. vejlovens § 69.

Hvordan skal bygherre forholde sig før byggeriet?

- Undersøge undergrund og bygninger
- Sikre omkringliggende bygninger
- Varsling inden arbejdet går i gang
- Foretage målinger

Hvordan skal bygherre forholde sig før byggeriet?

Sikring af omkringliggende bygninger:

Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund (også en ubebygget grund) skal der træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art, jf. byggelovens § 12, stk. 1. Samme sikring ved grundvands-sænkning.

Hvem afholder udgifterne ved sikringen?

- Bygherre, hvis sikringens nødvendighed ikke kan henregnes til uforsvarlige forhold
- Grundejeren (helt eller delvist), hvis sikringen er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på grundejers ejd., jf. byggelovens § 12. stk. 2.

Hvordan skal bygherre forholde sig før byggeriet?

Varsling:

- Naboorientering:
 - Hvis der skal foretages enten fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde mv., skal der mindst 14 dage før gives skriftlig meddelelse til vedkommende ejer om arbejdets art og omfang samt om tidspunktet for dets påbegyndelse, jf. byggelovens § 12, stk. 4.
 - Pligten til at orientere kan tilsidesættes i tilfælde, hvor en sådan må skønnes at være af underordnet betydning.

Hvordan skal bygherre forholde sig før/under byggeriet?

Rådighed over nabogrund – Bygningsreglementet:

- Bygherre må råde over din grund:
 - 1) Når det er nødvendigt for at sikre din grund, bygning, mv.
(Der henvises til byggelovens § 12, herunder varslingsfristen på 14 dage).
 - 2) Når det er nødvendigt for byggearbejdet
- Benyttelsen af nabogrunden skal ske på en sådan måde, at der sker mindst mulig ulempe.
- Når arbejdet er forbi, skal den, der har fået tilladelsen, snarest muligt bringe nabogrunden i samme stand som før.

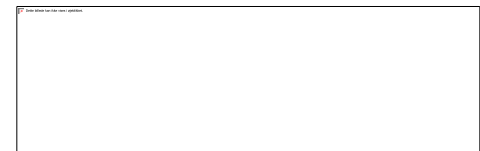
Hvordan skal bygherre forholde sig under byggeriet?

- Følge lovens samt bygningsreglementets anvisninger
- Følge anvisninger/påbud fra Kommunen omkring vibrationsniveau, støjniveau, lugt, støv, mv.

Får du erstatning, hvis noget går galt?

Svar:

Det kommer hovedsageligt an på, hvad du har gjort før og under byggeriet



Får du erstatning, hvis noget går galt?

Byggelovens § 12:

- Stk. 1. Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.

Byggelovens § 5A:

- En bygherre, der som led i sit erhverv udfører byggeri, er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for tab som følge af, at byggeriet ikke udføres i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Får du erstatning, hvis noget går galt?

Der er 4 erstatningsbetingelser:

1. Ansvarsgrundlag (skærpet ansvar/objektiveret ansvar)
2. Årsagssammenhæng (sammenhæng mellem handling og skade)
3. Påregnelighed (skaden skal være en påregnelig følge af handlingen)
4. Tab (der skal være lidt et tab)

Bevisbyrde:

- Skadelidte skal føre bevis
- Syn og skøn
- Skadelidtes egen dokumentation fra før og under byggeriet (egen registrering)

Islands Brygge-sagen (FED 2001.1772 Ø)

- Ørestadsselskabet I/S var bygherre
- Byggearbejderne blev udført af et konsortium.
- På Islands Brygge ville entreprenørerne lave en grundvandssænkning.
- Københavns Kommune godkendte grundvandssænkningen.
- Ejerne af nogle ejendomme i området var nervøse for at deres ejendomme ikke ville kunne klare grundvandssænkningen, og at der ville opstå skader.
- Byggekonsortiet afviste dette.
- Grundejerforeningen iværksatte herefter selv nogle dyre geotekniske undersøgelser
- Undersøgelserne viste at der flere steder var meget følsomme funderingsforhold.
- Miljøkontrollen gik ind i sagen, og forbød grundvandssænkningen.
- Grundejerne ville have erstatning for deres udgifter til bl.a. geotekniske undersøgelser.
- Østre Landsret dømte Ørestadsselskabet til at betale erstatning på kr. 600.000.

Nedrivning af kommandocentral (U2011.433H):

- Nedrivningsfirma havde handlet uforsvarligt ved ikke at undersøge risikoen for skader nærmere, og var ansvarlig for revnedannelser på naboejendommen.
- Højesteret fandt, at der var årsagssammenhæng med hensyn til samtlige skader, og at nedrivningsfirmaet havde pådraget sig et erstatningsansvar over for naboen, idet der var handlet uforsvarligt ved ikke at have undersøgt risikoen for skader nærmere.
- Højesteret anførte, at bygherren havde været bekendt med risikoen for skader, og havde de tekniske og økonomiske muligheder for at begrænse og styre denne risiko.

Andre muligheder end erstatning:

- Standsningspåbud
 - Påbud kan udstedes af byggemyndigheden (Køge Kommune)
 - Forudsætter typisk risiko for skade og der reageres hurtigt
 - Anmodning om standsningspåbud bør udarbejdes i samarbejde med bygningssagkyndig og advokat

Spørgsmål?



Advokat Mads Schierbeck (H)
Nielsen & Thomsen Advokatpartnerselskab
Østbanegade 55
2100 København Ø

Tlf. nr. 35 44 70 00
Mail: ms@ntadvokater.dk
www.ntadvokater.dk