

D O M

afsagt den 25. november 2014 af Vestre Landsrets 13. afdeling
(dommerne Elisabeth Mejnertz, Hanne Aagaard og Peter Flügge (kst.)) i 1. instanssag

V.L.

I

A

og

B

mod

Forsyning A/S

Sagsøgerne I, A og B ejer beboelsesejendomme på , hvor der på kommunens foranledning er foretaget udskiftning af en hovedkloakledning og stikledninger.

Sagsøgte, Forsyning A/S har som led i kommunalreformen overtaget rettigheder og forpligtelser vedrørende kloakforsyningen fra

Denne sag er anlagt den 9. marts 2012 ved Retten i Hjørring og blev ved kendelse af 7. august 2012 henvist til Vestre Landsret i medfør af retsplejelovens § 226, stk. 1.

Sagen drejer sig om, hvorvidt udskiftning af hovedkloakledningen og stikledningerne i har medført, at en utilsigtet dræningseffekt gennem de udskiftede rørledninger er ophørt med den følge, at grundvandsspejlet er steget. Sagen vedrører endvidere spørgsmålet om, hvorvidt der som følge heraf er opstået fugtskader og værdiforringelser på

sagsøgernes ejendomme, som
for.

Forsyning A/S kan gøres erstatningsansvarlig

Påstande

I A og B har nedlagt påstand om, at
Forsyning A/S dømmes til at betale

- 255.000,00 kr. til I med procesrente fra sagens anlæg af 175.318,75 kr. og fra den 15. maj 2014 af 79.681,25 kr. og
- 543.750 kr. til A med procesrente fra sagens anlæg af 293.750 kr. og fra den 15. maj 2014 af 250.000, kr. og
- 230.000 kr. til B i med procesrente fra sagens anlæg.

Subsidiært påstås Forsyning A/S dømt til at betale et efter rettens skøn mindre beløb til hver af sagsøgerne.

Forsyning A/S har påstået frifindelse.

I påstandsbeløb udgøres af udgifter på 80.000 kr. til etablering af dræn og et skønnet værditab på ejendommen på 175.000 kr.

A påstandsbeløb udgøres af udbedringsomkostninger til dræn m.v. på 293.750 kr. og et skønnet værditab på ejendommen på 250.000 kr.

E påstandsbeløb udgøres af anslåede udgifter på 30.000 kr. til etablering af dræn og et skønnet værditab på ejendommen på 200.000 kr.

Sagsøgerne har fri proces.

Sagsfremstilling

Kommune vedtog i november 2005, at der skulle foretages kloaksanering af et område i byen med henblik på at separere spildevand fra andet vand. Saneringen indebar, at hovedkloakledningen og stikledningerne i hvor sagsøgernes ejendomme lig-

ger, skulle udskiftes med en spildevandsledning, en regnvandsledning og nye stikledninger. Det fremgår af forundersøgelser til projektet, at grundvandsspejlet i januar 2006 blev målt til at ligge mellem 1,1 og 1,5 meter under terræn.

Kommune indkaldte ved brev af 12. januar 2006 de berørte grundejere til et orienteringsmøde den 24. januar 2006. Følgende fremgår blandt andet af indkaldelsen:

”Da vi ved, at der kan være mange problemer forbundet med en kloaksanering, beder vi Dem venligst om at studere det vedlagte informationsmateriale grundigt inden mødet.

...

Såfremt De har spørgsmål eller kommentarer til ovennævnte, er de velkomne til at rette henvendelse til Kloakforsyningen...”

I informationsmaterialet er angivet blandt andet:

”1. HOVEDKLOAKSYSTEMET

Baggrunden for udskiftning af kloakledninger er, at de eksisterende ledninger er i dårlig stand med såvel indsigning som udsivning til følge. Kloaksystemet fungerer i dag efter fællesprincippet, hvilket vil sige, at regn- og spildevand afledes gennem én kloakledning. Det nye kloaksystem vil blive udført efter separatsystemet, hvilket betyder, at regn- og spildevand fremover vil blive afledt i hhv. en spildevandsledning og en regnvandsledning. Herved nedsættes belastningen på renseanlægget, som derfor kan rense spildevandet endnu bedre.

...

2. KLOAKANLÆG PÅ EGEN GRUND

...

Såfremt eksisterende spildevandssystem eller dele deraf er utæt, skal dette saneres i forbindelse med separatkloakeringen.

...

Arbejdet med ændring af kloakanlæg på egen grund skal udføres af en autoriseret kloakmester på ejerens foranledning.

...

6. SKADER

Ved opgravning af vejen kan der være risiko for skader på utilstrækkeligt funderede ejendomme. Under henvisning til byggelovens § 12 stk. 4 (vedheftet) skal De hermed opfordres til at være opmærksom på eventuel utilstrækkelig fundering af Deres ejendom.

De eksisterende ledninger i vejarealet og på privat grund kan være i meget dårlig stand, og der kan ske indsvivning af grundvand i ledningerne. Efter kloaksaneringen er ledningerne tætte, således at ovennævnte indsvivning ikke forekommer. Dette kan forårsage ændringer i grundvandsstanden i de omkringliggende jordlag. Skader, der opstår som følge af ændringer i grundvandsstanden, kan kommune ikke drages til ansvar for

Forud for arbejdets gennemførelse vil der blive foretaget grundige geotekniske undersøgelser for at imødegå eventuelle skader på ejendommene, såvel under som efter kloakeringens gennemførelse.

...”

Kloaksaneringen blev påbegyndt i april 2006. Det præcise afslutningstidspunkt er ikke nærmere oplyst, men kort tid efter afslutningen blev sagsøgernes kældre i oktober og november 2006 oversvømmet af opstigende grundvand.

A gjorde ved brev i december 2006 / Kommune opmærksom på, at alle huse med kælder på , havde fået vand i kælderen, fordi grundvandet var steget næsten halvanden meter efter udskiftningen af kloakkerne.

På baggrund af en henvendelse fra sagsøgernes advokat afviste Forsyning A/S ved brev af 15. februar 2008, at der skulle være erstatningsansvar forbundet med udskiftningen af de gamle kloakker.

Det fremgår endvidere af brevet blandt andet:

”Fremadrettede tiltag:

Selvom alle regler og anbefalinger fra Kloakforsyningens side er overholdt i denne sag, vil der naturligvis være mulighed for at gøre det endnu bedre fremover. Derfor har Kloakforsyningen indarbejdet en procedure for gennemførelse af nødvendige forundersøgelser med henblik på eventuel offentlig dræning i forbindelse med kloakrenovering. Dette er sket uanset, at Kloakforsyningen som udgangspunkt ikke har pligt til at dræne.

...”

Skønsmand Erling Holm har i skønserklæring af 17. januar 2011 afgivet følgende besva-

relse:

”ad. Spørgsmål 2:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om der er en sammenhæng mellem de på de besigtigede ejendomme konstaterede ændrede forhold og de af skønsindstævnte i området gennemførte foranstaltninger vedrørende omlægning af kloaksystemet.

...

Før sommeren 2006 var der afløbsledninger såvel i vejene som stikledninger på grundene, som i forskellig udstrækning var utætte. Overvejende ved rørsamlinger. Dette har givet mulighed for indsivning af grundvand, når dette har været på et niveau over utæthederne.

I sommeren 2006 er der såvel i vejene som på de private grunde lagt nye plastledninger med tætte gummiringssamlinger, hvorefter indsivning af grundvand udelukkes.

I august og oktober 2006 har der været store nedbørsmængder i området. Med de aktuelle nedbør må det forventes, at jorden i området er blevet tilført ganske store vandmængder i denne periode. Der er derfor god grund til at antage, at grundvandet har stået højt i området i oktober-november 2006.

Med de ændrede afløbsforhold har grundvandet øget presset på de aktuelle huses kældergulve og -vægge, og grundvand er sivet ind.

...”

Der fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål A blandt andet følgende:

”Med de konstaterede forhold i specielt bunden af nogle af rørsamlingerne i og stikledningerne, jf. besvarelsen af spm. 2, samt det konstaterede grundvandsspejl 1,5 meter under terræn i januar 2006, vil der efter al sandsynlighed være sket indsivninger i de omtalte rørsamlinger, når grundvandet har stået højest. Sandsynligvis normalt fra november til marts måneder.

At der ikke tidligere, uden dræning af kældre, har været indsivning af grundvand, tyder på, at utæthederne i såvel hoved- som stikledninger sammenlagt har haft betydende indflydelse på grundvandsstanden.”

Og af skønsmandens besvarelse af spørgsmål B fremgår blandt andet:

”Jf. besvarelsen af spm. 2, sidste del om nedbørsforhold i ..., så vil specielt større nedbør, dels som enkelthændelser dels som måneder med nedbør noget over middel, betyde, at der tilføres jorden store vandmængder. Med de nye, tætte hoved- og stikledninger, som ikke dræner vand ud af jorden,

vil grundvandet øge presset på de aktuelle huses kældergulve og -vægge.”

Af skønsmandens besvarelse af spørgsmål C fremgår blandt andet følgende:

”Der er ikke fundet andre årsager til, at grundvand nu er kommet ind i de aktuelle kældre, end at der nu ikke længere drænes grundvand væk via afløbssystemets hoved- og stikledninger.”

Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål E fundet, at renoveringsprojektet ikke afveg fra gældende normer og sædvaner for god renoveringsskik på projekteringstidspunktet. Ved besvarelsen af spørgsmål F har skønsmanden angivet, at entreprenørens arbejde ved udførelsen af projektet i meget vid udstrækning svarer til det normale ved et projekt som det omhandlede.

Skønsmanden har i erklæring af 6. juli 2011 givet følgende besvarelse af spørgsmål 3 om, hvorvidt det var forventeligt, at udskiftningen af kloakledningen ville påvirke grundvandspejlet i området:

”Når utætte ledninger beliggende under grundvandsspejlet tættes eller udskiftes med tætte ledninger vil dette påvirke grundvandsspejlet, idet der ikke længere vil føres grundvand væk fra området via ledninger.”

I forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 7 har skønsmanden i erklæring af 7. juli 2014 vurderet, at en aflastende drænledning under _____ i 2006 kunne have været etableret for 260.000 kr.

Der er foretaget syn og skøn til belysning af, i hvilket omfang omkloakeringen har påvirket værdien af sagsøgernes ejendomme. Skønsmand Carsten Kassow har ved besvarelsen haft som forudsætning, at ejendommene efter den gennemførte dræning er mere fugtpåvirkede, end de var forud for kloakrenoveringen. Efter skønsmandens vurdering er værdien af I _____ ejendom reduceret med 175.000 kr., værdien af A _____ ejendom er reduceret med 250.000 kr. og værdien af B _____ ejendom er reduceret med 200.000 kr.

For så vidt angår erstatningsopgørelsen udover værditab har _____ Forsyning A/S ikke størrelsesmæssigt bestridt I _____ og B _____ opgørelser af omkostninger til etablering af dræn på henholdsvis 80.000 kr. og 30.000 kr.

A har opgjort sit erstatningskrav, udover værditab, på baggrund af et tilbud på renovering af kælderen på 235.000 kr. eksklusiv moms.

Forklaringer

A, I, B, H, He, M, skønsmand Carsten Kassow og skønsmand Erling Holm har afgivet forklaring for landsretten.

A har forklaret, at han købte ejendommen i 1995. Huset er bygget i 1961. Der blev ikke udarbejdet tilstandsrapport i forbindelse med handlen.

Han blev først opmærksom på kloakprojektet, da arbejdet startede. Umiddelbart efter den nye kloak blev koblet til i november 2006, kom der vand ind i hans kælder. Der stod 8 til 10 cm vand i alle 7 rum. Han brød gulvet delvist op i kælders 2 store rum og nedlagde drænsrør, som han førte hen til en brønd med en dykpumpe. Han mener, at det skete inden for et halvt år, efter problemerne startede. Han har også drænet udvendigt fra skelbrønden forbi husets front og langs husets vestside. Arbejdet foregik formentlig i foråret 2007. En entreprenør gravede røret, men i øvrigt udførte han selv arbejdet. Han ønsker ikke at oplyse, hvor meget han betalte for gravearbejdet.

Han fik tilbud på at få kælderen renoveret. Bortset fra at ydervæggene ikke er blevet beklædt, og der ikke er lagt gulvvarme og klinker, har han udført det arbejde, der var omfattet af tilbuddet.

Forsikringsselskabet kunne ikke dække skaderne på bygningen eller omkostningerne til dræn.

Han er bekymret for, at pumpen pludselig stopper, og han bruger derfor ikke kælderen. Han har slidt 5 pumper op. De larmer og bruger el. Tidligere var der ikke vand på gulvet i kælderen, og han mener heller ikke, at der har været fugtigt. Han sendte et brev om problemerne til Kommune i december 2006, og han henvendte sig også telefonisk.

Der var oprindeligt 2 gulvafløb og en gammel pumpe i vaskerummet i kælderen. Pumpen var forbundet til kloakken, men den kørte aldrig.

I har forklaret, at hun købte ejendommen i 1991. Der blev ikke lavet en teknisk gennemgang af huset. Kælderen så tør ud, og hun fik oplyst, at det havde den altid været.

Hun modtog og læste indkaldelsen til orienteringsmødet og det medsendte materiale. Hun hæftede sig ved, at kommunen ville foranstalte undersøgelser for at imødegå skader, og hun forventede derfor, at der var styr på tingene. Hverken fra materialet eller orienteringsmødet fik hun indtryk af, at projektet kunne medføre oversvømmelse af hendes kælder. Havde det været klart for hende, havde hun forholdt sig anderledes. Mødet efterlod hende med opfattelsen af, at hendes opgave var at få separeret afløbene på sin grund i samarbejde med en kloakmester. Hun indhentede tilbud på separering fra kloakmester C i sommeren 2006. Han nævnte ikke noget om, at der kunne opstå problemer i kælderen.

Inden arbejdet kom i gang, kom der vand i kælderen. Det kom op igennem en revne i gulvet, som ikke var der tidligere, og oversvømmede hele kælderen. Forsikringsselskabet kunne ikke hjælpe, og kommunen afviste hendes henvendelser. C tilsluttede en dykpumpe i en fordybning i kældergulvet. Han påtog sig at dræne, men måtte af personlige årsager opgive, inden arbejdet blev afsluttet. Kloakmester P måtte lave arbejdet om og separere spildevandet.

Der kunne ikke drænes udvendigt på grund af husets fundering. Det påvirkede ikke grundvandet, at stikledningerne blev separeret, ligesom der ikke var nogen sammenhæng med mængden af nedbør. Grundvandet er meget okkerholdigt, og det har medført øget vedligehold af både pumpe og afløbsrør. Pumpen står ikke stille mere end 3-7 minutter. P

har fortalt, at der bliver pumpet 13 m³ vand væk fra drænbrønden i døgnnet. Der er ikke gulvafløb i kældergulvet, og der har ikke forud for fugtproblemerne været installeret pumpe i kælderen.

B har forklaret, at han købte ejendommen i 2001. Sælgeren var et dødsbo, og derfor blev der ikke udarbejdet tilstandsrapport. Kælderen var i brug, og mægleren beskrev den som god og tør. Der var gulvafløb i kælderen.

Det, der fremgik af orienteringsmaterialet, som blev sendt sammen med kommunens indkaldelse, forstod han som noget, der havde med undergrunden at gøre. Han deltog ikke i

orienteringsmødet.

I starten af november 2006 konstaterede han en fugtig plet på gulvtæppet i kælderen. I løbet af natten kom der til at stå vand på gulvet, og det bredte sig til de øvrige kælderrum. Hans forsikringsselskab kunne ikke hjælpe ham. Han installerede selv en pumpe i en brønd i kælderen og lavede senere omfangsdræn rundt om huset med en pumpebrønd. Han placerede drænet under kældergulvets niveau, men over underkanten af sokkelen. Efterfølgende har han for en sikkerheds skyld lavet en endnu dybere pumpebrønd udenfor. Han stødte ikke på andre dræn, mens han gravede. Der er stadig fugt i kældervæggene, hvilket ikke var et problem før omkloakeringen. Han ved, at der udover sagsøgerne er 2 eller 3 andre ejendomme i området, som har kælder. De har ikke oplevet problemer med grundvandet.

Han har forklaret, at han blev uddannet civilingeniør i 1995, og at han siden 2007 har været ansat hos Forsyning A/S. Han har tidligere arbejdet med rådgivning om spildevandsprojekter og har nu ansvaret for omkloakeringsprojekter.

TV-inspektion foregår ved, at et kamera sendes igennem kloakledningerne. Stikledningerne blev inspiceret mellem hovedledningen og skel. Ud fra billederne kan skader og fejl klassificeres ved hjælp af en fotomanual i kategorierne 0 – 4, hvor 4 er værst. Angivelsen af indsivning i kloakrørene til 1 i inspektionsrapporterne er ikke alarmerende. Der er tale om et øjebliksbillede. De enkelte angivelser af aflejringer til 2 i inspektionsrapporterne tyder ikke på hverken omfattende eller langvarig indsivning med deraf følgende aflejringer.

Han vil tro, at kloakledningen er lagt omkring 1960. Den var formentlig tæt, da den blev lagt. 2006 var et meget regnfuldt år, og det, tror han, er hovedårsagen til problemerne i sagsøgernes kældre.

Bortset fra plejehjemmet på er der ikke optegnelser over ejendommenes dræningsforhold. Det er ikke sædvanligt at undersøge de berørte ejendommers dræningsforhold forud for en kloakreovering. Borgerne forudsættes at kontakte en autoriseret kloakmester i forbindelse med en kloakomlægning. Forsyning A/S går ud fra, at kloakmesteren rådgiver om mulige konsekvenser af kloakomlægning, ligesom borgerne forudsættes at have sikret deres kældre i overensstemmelse med bygningsreglementet. Det er næsten umuligt at ophæve eventuelle virkninger af kloakomlægningen ved at dræne, idet

dræneffekten af den gamle ledning er ukendt. Samtidig indebærer det en stor risiko for at påføre ejendomme sætningsskader. Derfor er man også gået bort fra overvejelserne om offentlig dræning i forbindelse med kloakreovering. Det har ikke påvirket grundvandsstanden, at nogle overløbsbygværker er blevet nedlagt. Både nedbør og dræningseffekt kan påvirke grundvandsstanden. En stikledning kan godt dræne vand væk, selvom hovedledningen, der ligger lavere, også gør det. Det skyldes, at dræning i sandjord danner en "sugetragt", hvor grundvandsspejlet synker ned mod drænet lige over dette, mens det ligger gradvist højere jo længere væk fra drænet, det måles.

Han mener, at orienteringsmaterialet er blevet ændret flere gange siden 2006. Det er formentlig for at tydeliggøre, at borgerne skal søge rådgivning hos en kloakmester og for at orientere om, at det kan blive nødvendigt at etablere et omfangsdræn. Det ville kunne kompensere for ændringer i grundvandsspejlet.

He har forklaret, at han er uddannet civilingeniør og arbejder som projektleder for COWI. Han var leder for projektet med at omlægge kloakken i og har betydelig erfaring med lignende projekter.

Den gamle kloak blev opmålt, og der blev foretaget TV-inspektioner af rørene og geotekniske undersøgelser i området. TV-inspektionerne viste primært skader i kategorien 1 – 2, lidt indsvivning og ikke nævneværdige aflejringer. Kraftig indsvivning ville kunne ses i form af okker i rørene. Kloakken var ikke i så dårlig stand, at det var nødvendigt at udskifte den, men det var fornuftigt at gøre som led i separering af spildevandet. Den gamle kloakledning var formentlig tæt, da den blev lagt. Utætheder opstår gradvist. Der var ikke umiddelbart noget, der tydede på, at ejendommene i det berørte område ville blive påvirket af udskiftningen. Grundvandsspejlet lå højere end kloakledningen, og det var nødvendigt at sænke det, mens arbejdet stod på.

Det er ikke sædvanligt at dræne i forbindelse med den type projekter. Den samme dræneffekt er vanskelig at sikre, og en øget effekt indebærer risiko for at påføre ejendomme i nærheden sætningsskader.

Det informationsmateriale, som kommunen sendte ud, var mere informativt end det sædvanlige dengang. I et lavtliggende område som ville det være almindeligt at have sikret sin kælder mod fugt. Det er ikke sædvanligt, at undersøge dræningsforholdene

hos grundejerne i forbindelse med en kloakomlægning. Det kan godt være, han drøftede en mulig dræneffekt ved de gamle kloakrør med folk fra kommunen. Han kunne dog se på billederne, at en eventuel indsivning ikke var væsentlig. En skade på røret kan godt give periodisk indsivning, men havde den været omfattende, havde den efterladt udfældninger i røret, og de var ikke rigtig at se. Det er hans opfattelse, at den mulige dræneffekt, som TV-inspektionen indikerede, ikke ville have haft væsentlig effekt mere end 1 eller 2 meter fra utætheden.

Ha har forklaret, at han blev ansat i Kommune i 1979. Han er nu ansat hos Forsyning A/S. Han er uddannet kloakmester og udførte indtil 1990'erne kloakprojekter.

Han vil tro, at den gamle kloakledning blev lagt først i 1960'erne. Betonrør blev dengang samlet med "tjæreværk". Pakgarn blev kun brugt til støbejernsledninger. Kloakledningen var nok tæt, da den blev lagt. Tjæreværk forvitres ikke. Det indhængende materiale, som kan ses ved nogle af samlingerne på TV-inspektionen, har formentlig været der fra starten af. Det er sandsynligt, at huse i området med kælder er dræned. På et tidspunkt i 1990'erne konstaterede han fugt i kælderen på i en periode, hvor det regnede meget. Rapporten fra TV-inspektionen gav ikke anledning til mistanke om indsivning i væsentlig grad. Okkerholdigt vand ville efterlade et rødligt lag, der hvor indsivningen skete. Der var ikke noget, der tydede på hverken langvarig eller voldsom indsivning.

Han var ikke med til at formulere informationsmaterialet. Det skulle også bruges til andre områder end Det er hans erfaring, at mange grundejere viser informationsmaterialet til den kloakmester, der skal udføre arbejdet. De lokale kloakmestre ved godt, at grundvandet generelt står højt i området. Udsiftning af gamle kloakker kan have en dræningseffekt. En kloakmester ville nok anbefale dræning på baggrund af de geotekniske undersøgelser.

I kommunen antog man, at sagsøgernes problemer hang sammen med store mængder nedbør. Forhøjelse af grundvandsspejlet af den årsag ville fortage sig med tiden.

M har forklaret, at han indtil 2007 var ansat som miljøingeniør hos COWI. Han var projektmedarbejder ved kloakomlægningen på både i forbindelse med forundersøgelserne og arbejdets udførelse. Han har arbejdet med mange lig-

nende projekter.

Han har gennemgået TV-inspektionerne. Kloakledningerne var af ældre dato. Han kan huske, at der var registreret 2 punkter med indsivning, men ikke noget nævneværdigt. Indsivning af okkerholdigt vand vil give en kraftig misfarvning eller ”kager” i rørene. Det så han dog ikke noget til. Han havde ikke mistanke om, at rørene havde drænende effekt, og de geotekniske undersøgelser viste da også en høj grundvandsstand.

Han drøftede informationsmaterialet med J fra kommunen, som vistnok også skrev det. De talte om, at grundvandet i princippet kan stige ved kloakomlægning. På det tidspunkt var der en begyndende tendens til at orientere om den generelle risiko for grundvandsstigninger på linje med den orientering, der gives om overholdelse af byggelovens § 12.

Det er muligt at modvirke effekten af en grundvandsstigning ved at dræne, men hverken dengang eller nu drænes der i forbindelse med kloakomlægning, idet det indebærer en risiko for sætningsskader. Han mener, at det ikke var en forudsigelig konsekvens af kloakomlægningen, at grundvandet ville stige. Grundvandsstanden kan stige som følge af nedbør og havvandsstigninger. Han kan huske, at der var meget nedbør i perioden, hvor kloakken blev udskiftet.

Skønsmand Carsten Kassow har forklaret, at ved værdiansættelsen af en ejendom indgår kælderarealet med 40 % pr. m². Vurderingen af ejendommenes værditab er foretaget i forhold til lignende hustyper uden fugtproblemer i kælderen. Kælderen i både nr. 41 og 53 var så påvirkede af fugt, at de ikke var i anvendelse, da han var på besigtigelse den 8. marts 2013. Kælderen i nr. 47 var delvis i brug. Hans vurdering er foretaget ud fra en forudsætning om, at afværgeforanstaltningerne fortsatte med at fungere.

Det er ikke hans opfattelse, at en drænpumpe påvirker værdien af huset. Han kan ikke udtale sig om, hvorvidt husenes omsættelighed er blevet påvirket af, at der har været fugtproblemer i kældrene, og der derefter er foretaget afværgeforanstaltninger.

Hans skøn er baseret på sagsøgernes oplysninger om, hvordan forholdene var forud for kloakomlægningen. Han har således lagt til grund, at kældrene blev udsat for mere fugt efter kloakomlægningen, og at de fortsat er det også efter dræning. En veludført dræning

vil have positiv effekt på ejendommens omsættelighed og dermed også på prisen. Han har ikke erfaring for, at separering af ejendommens spildevand har nogen særlig betydning for prisen. Kældrens tidligere brug og funktion har betydning for dens påvirkning af ejendommens samlede værdi.

Skønsmand Erling Holm har forklaret, at han har set TV-inspektionerne af rørene optaget både før og efter udskiftningen. TV-inspektionerne var gennemført i hovedledningen og i stikledningen på stykket mellem hovedledning og de pågældende grundejeres skel. Det var på et tidspunkt, hvor grundvandet stod lavt. Han fokuserede på sagsøgernes stikledninger og hovedledningen i deres område. Han fik ikke oplyst, at 2 af sagsøgerne havde udskiftet stikledningerne på deres egne grunde.

De gamle kloakledninger var af beton. Alt efter betonkvaliteten kan rørene være mere eller mindre modtagelige for påvirkninger indefra. Han kunne se, at rørsamlingerne var foret med pakgarn og forseglet udadtil med en asfaltmættet tamp. Pakgarnet var begyndt at gå i opløsning, og det passer godt med, at det mørner med tiden på grund af fugt og på grund af små forskydninger, som trafikbelastningen medfører. Der var samlinger, hvor asfalttampen hang ind i røret, og der er ingen tvivl om, at både indsivning og udsivning kunne ske, afhængig af om grundvandet stod højere eller lavere end disse samlinger. Stikledningernes tilslutning til hovedledningen var udført ved, at der manuelt blev hugget hul i hovedledningen og efterfølgende blev tætnet omkring stikledningen med mørtel. Samlingerne så noget medtagede ud, og der kunne trænge vand ind, men skaderne var ikke alarmerende. Han hæftede sig ikke ved rødlige udfældninger i rørene. Det ville almindeligvis være et tegn på indsivning af jernholdigt vand. Sådanne udfældninger er mere porøse end kalkaflejringer og kan skylles væk, hvis belastningen og trykket i ledningen bliver tilstrækkeligt stort. Det sker, at en betonledning genanvendes i forbindelse med en kloakseparering. I de tilfælde bliver den "strømpeforet" og helt tæt. Grundvandet påvirkes i høj grad af nedbørsmængden, som var høj i området i efteråret 2006. Det er klart, at trykket i sådan en situation vil stige endnu mere, hvis dræneffekten fjernes, og dermed også på en kælder, som ligger lavere end grundvandsspejlet. Havet kan også påvirke grundvandsstanden. Han kan ikke udtale sig om, hvorvidt dræneffekten af de gamle ledninger var så stor, at sagsøgernes kældre ikke ville være blevet udsat for vand, hvis ledningerne ikke var blevet skiftet. Det er meget vanskeligt at beregne dræneffekten af de gamle kloakledninger. Det var på baggrund af udelukkelsesmetoden, at han i skønsrapporten konkluderede, at han ikke havde fundet andre årsager til vandet i sagsøgernes kældre, end at dræneffekten af kloaklednin-

gerne var ophørt. Han kan ikke udelukke, at sagsøgernes ejendomme var blevet fugtpåvirkede, selvom kloakledningen ikke var blevet skiftet.

Den aflastende drænledning, han omtaler i sin rapport, kunne have været lagt i niveau med den nederste ledning. Ham bekendt lægger man meget sjældent en aflastende drænledning, og det er heller ikke muligt på forhånd at vurdere, om det vil løse problemerne. Dræning kan medføre sætningsskader på bygninger.

En naturlig affugtning af kældervægge kan tage helt op til 6 måneder. Den gamle pumpe i A kælders har sandsynligvis skullet sikre mod opstigende grundvand. Korrekt samlede ledninger er tætte, når de bliver lagt. Det er rimeligt at antage, at grundvandsniveauet var det samme, da ledningerne blev lagt, som efter udskiftningen i 2006, hvis andre faktorer var uændrede. En veludført dræning kan afhjælpe problemerne med stigende grundvand. Det er ikke sandsynligt, at nedbøren alene kunne forårsage vandproblemerne i sagsøgernes kældre, når de ikke tidligere havde haft vand i kældrene.

Procedure

I _____ A _____ og B _____ har til støtte for deres påstande anført, at _____ Forsyning A/S som professionel part havde eller burde have haft viden om, at udskiftning af kloakledningerne ville ophæve en væsentlig drænende effekt og fremkalde risiko for skader svarende til dem, som sagsøgernes ejendomme blev udsat for.

Forsyning A/S var som følge heraf ved den økonomiske og tekniske planlægning af arbejdet forpligtet til at forebygge mulige skader på de omkringliggende ejendomme ved at etablere et dræn med samme effekt, som de udskiftede kloakledninger havde.

Det bestrides, at udskiftningen var nødvendig på grund af kloakledningernes tilstand, eller at dette i givet fald fritager _____ i Forsyning A/S for ansvar. Risikoen ved ikke at etablere dræn, da muligheden bestod, og derved efterlade sagsøgerne i en urimelig situation, må bæres af _____ i Forsyning A/S.

Pligten til at sikre fortsat dræning kan udledes af byggelovens § 12, stk. 1, eller dennes analogi, hvorefter der består en generel pligt til at sikre naboer mod skader på deres ejen-

domme som følge af ændringer i grundvandsstanden. Pligten kan tillige udledes af vandforsyningslovens § 23, der pålægger erstatningsansvar for manglende opfyldelse, eller en analogi heraf.

Sagsøgerne har igennem mange år indrettet sig i tillid til den grundvandsstand, der var forud for kloakreoveringen. Som følge af naboretlige regler og Forsyning A/S' stilling som både forvaltningsmyndighed og forsyningsvirksomhed er Forsyning A/S underlagt en skærpet culpabedømmelse. Undladelse af at sikre fortsat dræning har derfor været erstatningspådragende.

Subsidiært gøres det gældende, at den orientering, som er givet af Forsyning A/S til de berørte borgere om ændringer i grundvandsstanden i de omkringliggende jordlag, ikke er tilstrækkelig konkret og oplysende til at opfylde den skærpede underretningspligt, som følger af praksis, og som kommer til udtryk i byggelovens § 12, stk. 4, og vandløbslovens § 3, stk. 3. Sagsøgerne fik ikke mulighed for at vælge en fælles løsning om dræning i forbindelse med omkloakeringen, hvilket ville have været betydeligt billigere end den løsning, sagsøgerne efterfølgende har været nødt til at benytte. Forsyning A/S er foruden værditabet derfor erstatningsansvarlig for i hvert fald forskellen mellem omkostningen ved at foretage fællesdræning på 260.000 kr. fordelt på de 28 husestande på subsidiært på de 3 omhandlede ejendomme, og sagsøgernes anslåede omkostninger til efterfølgende drænarbejder.

Det er ved skønsmand Erling Holms skønserklæring dokumenteret, at de gamle kloakledninger var utætte og havde en drænende effekt. Skønsmanden har konkluderet, at der ikke er andre årsager til, at vandet pludselig trængte ind i sagsøgernes kældre, end at den drænende effekt ophørte. Sagsøgerne havde ikke tidligere oplevet, at der trængte vand ind i kældrene, og det bestrides, at øget nedbør i 2006 var årsag til det. Det kan derfor lægges til grund, at der er årsagsforbindelse mellem udskiftning af kloakrørene og oversvømmelsen af sagsøgernes kældre.

De enkelte erstatningsposter vedrørende udgifter til etablering af dræn, pumper mv. er dokumenteret og i øvrigt udtryk for rimelige udbedringsomkostninger i den givne situation. Beløbene til dækning af værdiforringelse er dokumenteret ved skønsmand Carsten Kassows erklæring og forklaring.

Forsyning A/S har til støtte for sin påstand anført, at hverken teori eller praksis støtter, at der pålægges erstatningsansvar på objektivt grundlag eller efter en skærpet culpavurdering for følgerne af grundvandsstigning efter udskiftning af kloakrør. Vandforsyningslovens § 23 finder ikke anvendelse på følger af grundvandsstigninger, og det bestrides, at byggelovens § 12 eller vandløbslovens § 3 finder direkte eller indirekte anvendelse. Spørgsmålet om erstatningsansvar skal således afgøres efter en traditionel culpamålestok.

Kommune udførte en pligtmæssig handling i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 19, idet der var udsivning af spildevand til omgivelserne, og sagsøgerne kan ikke støtte ret på en ulovlig tilstand.

Kloakreoveringsarbejdet blev planlagt, projekteret og udført i overensstemmelse med gældende normer og praksis, og skønsmand Erling Holm har udtalt, at der ikke blev begået fejl eller udvist forsømmelse ved arbejdets gennemførelse.

Det kan ikke lægges til grund, at forskrifter eller sædvane krævede, at der skulle etableres en drænledning for at ophæve virkningen af en ændret dræneffekt. Det er vanskeligt at fastlægge omfanget af en kloaklednings dræneffekt, og permanent sænkning af grundvandet indebærer risiko for bygningsskader.

Projektmaterialer, TV-inspektionerne og det målte grundvandsspejl i området indikerede alene en begrænset dræneffekt. En nærmere undersøgelse af de enkelte ejendommers drænsystemer kunne ikke iværksættes, og det var berettiget at gå ud fra, at ejendommene var sikret i overensstemmelse med gældende forskrifter og sædvane. Hertil kommer, at den gamle kloakledning må antages at have været tæt, da den blev lagt ned.

Kommune har ved udsendelse af orienteringsmateriale og afholdelse af orienteringsmøde opfyldt den orienteringspligt, der må gælde som følge af projektets mulige indvirkning på grundvandsspejlet.

Når skønserklæringen sammenholdes med, at skønsmand Erling Holm under afhjemlingen i retten ikke kunne sige noget entydigt om kloakledningernes dræneffekt, og at der er tegn på forudgående fugtproblemer i kældre i området, er der ikke tilvejebragt en så klar sandsynlighedsovervægt, som kræves for at statuere årsagssammenhæng.

Det bestrides, at udgifter til dræn kan kræves erstattet, jf. herved princippet i byggelovens § 12, stk. 2, ligesom det bestrides, at udgiften til et fællesdræn kan deles ud på andre end sagsøgerne. A erstatningsopgørelse vedrørende udgifter til dræn støttes på et tilbud på arbejde, der ikke er udført, og på omkostninger, han ikke ønsker at oplyse nærmere om. Kravet er derfor i det hele udokumenteret. Skønsmand Erling Holm har forklaret, at fugtproblemerne kan elimineres ved korrekt dræning. Det afvises derfor, at sagsøgerne har lidt et værditab på deres ejendomme, som de kan kræve erstattet af Forsyning A/S.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det lægges efter skønsmand Erling Holms gennemgang af TV-inspektionerne af kloakledningerne og hans besvarelse af navnlig spørgsmål A i skønserklæringen til grund, at kloakledningerne var utætte med mulighed for indsivning af grundvand.

Det fremgår videre af skønserklæringen, at indsivning af grundvand i sagsøgernes kældre tyder på, at utæthederne i kloakledningerne har haft betydende indflydelse på grundvandsstanden. Skønsmanden har ikke fundet andre årsager til oversvømmelserne, end at kloakledningerne ikke længere havde en drænende effekt. Samtidig har han forklaret, at han ikke kan udelukke, at sagsøgernes ejendomme ville være blevet fugtpåvirkede, selv om kloakledningen ikke var blevet skiftet, men at det ikke er sandsynligt, at nedbør alene kunne forårsage vandproblemerne i sagsøgernes kældre, når de ikke tidligere havde haft vand i kældrene.

Det er oplyst, at ejendommene fortsat er mere fugtplagede, end de var forud for udskiftningen af kloakledningerne. Herefter og under hensyn til den nære tidsmæssige sammenhæng mellem arbejdets afslutning og oversvømmelserne lægges det til grund, at udskiftningen af kloakrørene i i hvert fald i et vist omfang har medvirket til oversvømmelsen af sagsøgernes kældre.

Projekteringen og gennemførelsen af kloakreoveringsprojektet var ifølge skønsmand Erling Holms besvarelse af spørgsmål E i skønserklæringen i overensstemmelse med god skik og svarede til det normale for lignende projekter, og der er ikke fremkommet oplysninger om fejl eller mangler. Landsretten lægger derfor til grund, at kloakreoveringen er

projekteret og udført uden ansvarspådragende fejl eller mangler og i overensstemmelse med de dagældende normer og krav.

Efter informationsmaterialet, der blev udsendt sammen med indkaldelsen til orienteringsmøde den 24. januar 2006, og de afgivne forklaringer lægges det endvidere til grund, at Forsyning A/S var vidende om, at udskiftning af den gamle kloakledning kunne påvirke grundvandspejlets niveau i området, og at det kunne forårsage fugtskader på ejendomme, som ikke var tilstrækkeligt fugtsikrede.

Det fremgår af resultaterne af TV-inspektionerne sammenholdt med forklaringerne afgivet af blandt andet H og M at utæthederne i kloakledningerne ikke fremtrådte som alvorlige. Forsyning A/S havde derfor ikke anledning til at anse risikoen for en stigning i grundvandsspejlet i området som følge af kloakreoveringen for åbenbar eller for nærmere foreliggende, end der blev givet udtryk for i informationsmaterialet.

Skønsmand Erling Holm har forklaret, at det er meget vanskeligt at beregne dræneffekten af gamle kloakledninger, og at dræning kan medføre sætningsskader på bygninger i nærheden.

I et tilfælde som det foreliggende, hvor den hidtidige dræneffekt var utilsigtet og ikke umiddelbart mulig at genskabe, og hvor det må antages, at etablering af dræn indebar risiko for skader på de omkringliggende ejendomme, har pligten efter byggelovens § 12, stk. 1, til at sikre omliggende bygninger ikke omfattet pligt til etablering af dræn til udligning af den ophørte dræneffekt. En sådan pligt kan heller ikke udledes af naboretlige regler eller indretningshensyn.

Vandforsyningslovens § 23 omhandler efter sin ordlyd vandindvindingsanlæg, og hverken lovens forarbejder eller formålsbestemmelser støtter, at § 23 finder analog anvendelse på et forhold som det foreliggende.

Forsyning A/S indkaldte ved brev af 12. januar 2006 de grundejere, der blev berørt af projektet, til et orienteringsmøde den 24. januar 2006. Ved indkaldelsen blev grundejerne opfordret til grundigt at studere det medsendte informationsmateriale, hvori der udtrykkeligt var gjort opmærksom på de gamle kloakledningers mulige drænende ef-

fekt og på risikoen for, at grundvandet ville stige som følge af kloaksaneringen.

På den baggrund, og da der ikke foreligger sådanne særlige omstændigheder, at

Forsyning A/S kan pålægges erstatningsansvar på andet grundlag for skader og værditab som følge af grundvandsstigningen efter udskiftningen af kloakledningen, tages Forsyning A/S' frifindelsespåstand til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal statskassen, i det omfang der ikke er retshjælpsdækning, betale sagsomkostninger til Forsyning A/S med i alt 115.000 kr. Beløbet omfatter udgifter til advokatbistand og er uden moms. Landsretten har ved fastsættelsen af omkostningerne lagt vægt på sagens værdi og omfang, herunder at der under sagen er gennemført syn og skøn ved to forskellige skønsmænd samt isoleret bevisoptagelse forud for sagen, og at sagen har været hovedforhandlet over to retsdage.

Thi kendes for ret:

Forsyning A/S frifindes.

Statskassen skal betale sagens omkostninger til Forsyning A/S med 115.000 kr.

Sagsomkostningerne, der skal betales inden 14 dage, forrentes efter rentelovens § 8 a.

Elisabeth Mejnertz

Hanne Aagaard

Peter Flügge
(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 25. november 2014

Majbritt Poulsen
retssekretær