



RETTEEN I AALBORG DOM

afsagt den 28. april 2025

Sag BS-21669/2024-ALB

Sagsøger

(advokat [REDACTED])

mod

Sagsøgte

(advokat Jacob Fenger)

Denne afgørelse er truffet af dommerfuldmægtig [REDACTED]

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 25. april 2024.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der ved sagsøgtes etablering af fjernvarme er opstået skader på sagsøgers ejendom, og i så fald, om sagsøger skal ifalde erstatningsansvar.

Denne sag vedrører alene skader på ejendommens stuehus.

Sagsøger har nedlagt påstand om, at sagsøgte til sagsøger skal betale 199.237,50 kr. med procesrente fra den 25. april 2024.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Fra september til november 2020 etablerede sagsøgte fjernvarme i området omkring sagsøgers ejendom, beliggende [REDACTED]

Arbejdet blev udført af [REDACTED] AE, som sagsøgte havde indgået rammeaftale med om jord- og rørarbejder i forbindelse med etablering af fjernvarmeledninger i A Kommune.

Under arbejdets første etape, hvor selve fjernvarmeledningen blev etableret, blev der udført gravearbejde 16-20 meter fra ejendommen og parallelt med denne. Gravedybden var 0,95 meter, og der blev arbejdets udførelse anvendt hjulgraver og pladevibrator. Under arbejdets anden etape, hvor der blev etableret stikledning til ejendommen, var gravedybden 0,75 meter, og der blev ved arbejdets udførelse anvendt minigravermaskine og jordloppe.

Der er gennemført isoleret bevisoptagelse ved Retten i Aalborg. Syns- og skønsmanden, rådgivende ingeniør og geotekniker [REDACTED], har i den forbindelse afgivet skønserklæring den 27. april 2023.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af sagsøger og projektleder sagsøgtes repræsentant ("SR")

sagsøger har forklaret, at han er investeringsrådgiver og direktør i en virksomhed. Han har boet på ejendommen, som han ejer sammen med sin ægtefælle, siden 1. april 1998. De renoverede stuehuset indvendigt, da de købte ejendommen. Det er en stor ejendom, og en gennemgribende renovering tager derfor lang tid. I 2017 blev de enige om, at de ville renovere stuehuset udvendigt. De fjernede bygningens eternittag og udhæng, og de fik genopført den oprindelige gesims og pudset facaden. De sørgede for, at bygningen fik sit oprindelige udtryk. De blev færdige med renoveringen i slutningen af 2018.

Stuehuset blev opført i 1880. Det er et solidt hus, der er funderet på kampesten og bygget på kridtundergrund. Der har kun været revner på husets ene gavl forud for anlæggelsen af fjernvarme. Disse revner opstod, fordi huset oprindeligt var længere, og den tidligere ejer på et tidspunkt besluttede at fjerne en del af huset. Der blev opført en ny mur i et andet materiale end resten af huset, og huset blev derved gjort 80 m² mindre. Det forhold, at den nye gavl blev opført af en anden bygningssten end resten af huset har medført, at den del af murværket har "sat sig" på en anden måde end det øvrige murværk. Den tidligere ejer købte ejendommen i 1988. Der er et foto af den pågældende gavl på side 148 i ekstrakten, og der er et nærbillede af en revne på gavlen på side 159 i ekstrakten.

De har – forud for fjernvarmearbejdet – aldrig lagt mærke til revner andre steder på bygningen. Hvis de havde konstateret, at der var revner eller skader i bygning-

gens murværk, ville de have fået dem udbedret i forbindelse med renoveringen ved at indsætte forstærkninger/armeringer i murværket. Når man giver en ejendom sådan en stor omgang, som de gjorde, så får man den slags ting ordnet, mens man er i gang med at renovere. De har boet i huset i mange år, og de ville derfor have lagt mærke til, hvis der var opstået revner eller skader i murværket tidligere. Man fjerner ikke revner ved blot at male dem over. Hvis der havde været revner, ville de genopstå, og det var ikke tilfældet. Der var ingen udvikling af revner i murværket i al den tid, hvor de boede i huset, inden anlægsarbejdet fandt sted.

Det blev på et tidspunkt besluttet, at der skulle laves fjernvarme i byen. De blev orienteret om processen forud for arbejdet, og der blev taget fotos af ejendommen, inden arbejdet gik i gang. De fik at vide, at det skulle tjene som bevis, hvis folk efterfølgende klagede over arbejdet. De havde et solidt hus, og sagsøger var derfor ikke bekymret for, at der kunne opstå skader. Hvis han havde vidst, hvad han ved i dag, havde han formentlig protesteret mod anlægsarbejdet og forlangt, at arbejdet skulle foregå særligt skånsomt, når de passerede de gamle bygninger. De blev selv tilkoblet fjernvarmenettet.

Anlægsarbejdet gik i gang i efteråret 2020. De befandt sig inde i huset, da anlægsarbejdet fandt sted. De kunne mærke vibrationerne. Hele huset rystede. Kopperne klirrede i skabene, og det var voldsomt. Derefter tænkte de ikke mere over det. Da det blev frostvejr nogle måneder senere, lagde de mærke til, at der opstod revner i murværket. Mens de sad i køkkenet, kunne de både se og høre, at huset revnede. De havde aldrig oplevet noget lignende.

Da arbejdet fandt sted, vibrerede undergrunden, der består af et tyndt lag muld og derefter kridt. Husets kampestensfundering flyttede sig nogle få millimeter som følge af vibrationerne, hvilket medførte, at huset "gav sig", da det blev frostvejr. Kridtundergrund kan ikke absorbere vibrationer på samme måde som andre typer af undergrund. Murværket revnede ikke i direkte forlængelse af vibrationerne, men det var formentlig på dette tidspunkt, at skaderne opstod.

De oplever i dag, at huset "står og arbejder", når der er hård frost. Nogle af revnerne bliver mere tydelige. Revnerne bevæger sig frem og tilbage, der hvor murværkets styrke er blevet brudt. Der er ikke opstået yderligere revner efter anlægsarbejdets afslutning.

De rettede henvendelse til SR, da de opdagede, at huset fik revner. Det er næsten fire år siden. Der blev startet en proces op, men deres henvendelse blev afvist af forsyningsselskabet. De klagede, hvorefter der blev startet en forsikringssag. Forsyningsselskabets forsikring mente, at deres forsikringsselskab skulle dække skaderne. Forsikringsselskaberne kunne ikke blive enige, og der endte med at komme en advokat på sagen.

De bor i stuehuset. I en af de øvrige bygninger, er der en lille lejlighed. Lejligheden bliver ikke brugt til udlejning. De bruger den selv. Den store lade blev indtil 2008/2009 anvendt til erhverv. Derefter blev bygningen anvendt som restlager. Hans ægtefælle havde en gårdbutik i nogle år, hvor der blev solgt ud af et restlager af forskellige gaveartikler. Gårdbutikken blev lukket i 2013/2014. Butikkens kunder parkerede ikke på gårdspladsen, men ude ved vejen, hvor der var en parkeringsplads. Renovationsbilerne, der skal hente affald mm., kører ikke ind på selve gårdspladsen, men de kører ude på vejen ved siden af ejendommen.

Der er sket grundvandssænkning ganske få meter fra den bygning, der ligger ud til vejen. Grundvandssænkningen er sket i nærheden af den gavl, der ligger længst væk fra stuehuset. Det er i nærheden af et areal, der er udlagt til parcelhusgrunde. Langs kanten af grunden ligger der en skrænt. Der er en højdeforskel på ca. 20 meter mellem skrænten og vejen, der går forbi ejendommen.

Han mener ikke, at det prisoverslag, som er udarbejdet af skønsmanden, er realistisk. Efter at have modtaget skønserklæringen og læst skønsmandens konklusioner i forhold til udbedring, tog han kontakt til Dansk Injektion. Han viste håndværkeren skønserklæringen, og så bad han om at modtage et tilbud på udbedring af revner i stuehuset. Det er tilbuddet, der findes på side 226 i ekstrakten. Håndværkeren mente ikke, at skønsmandens løsning var holdbar.

SR har forklaret, at hun i sommeren 2008 blev uddannet energiingeniør. Herefter var hun ansat som rådgivende ingeniør hos [REDACTED] indtil december 2016. Hun blev derefter ansat som projektleder hos [REDACTED] sagsøgte, hvor hun er beskæftiget med forskellige projekter, der vedrører fjernvarme.

Hun var projektleder på fjernvarmeprojektet i [REDACTED]-området, hvor sagsøgers ejendom ligger. Det var et større projekt, og der var to projektledere tilknyttet projektet. Der var 1.000-1.200 huse, der skulle tilkobles fjernvarmen, og de havde en fast skurvogn til at stå i området, hvorfra de arbejdede.

[REDACTED] Sagsøgte havde indgået en rammeaftale med [REDACTED] AE om jord- og rørarbejder i forbindelse med etablering af fjernvarmeledninger i området. Det er [REDACTED] AE, der udfører størstedelen af arbejdet med at etablere fjernvarmeledninger for [REDACTED] sagsøgte. [REDACTED] AE er således vant til at udføre den type af arbejde for [REDACTED] sagsøgte.

På hjælpebilaget på side 243 i ekstrakten ses en linje, der viser, hvordan arbejdet med fjernvarmeledninger bevægede sig igennem byen. Arbejdet var inddelt i to etaper.

I den første etape blev gadeledningerne etableret. De brugte en rendegraver til dette arbejde. Rendegraveren, der kørte ligeud, gravede en rende med en 45 graders anlægsskovl. Der blev gravet ca. 1 meter ned i jorden. Jorden blev kørt væk, og der blev etableret fjernvarmeledninger i graven. Derefter blev graven/vejen reetableret. Det skete ved, at der blev lagt sand omkring ledningen. Derefter blev der lagt stabilgrus, og til sidst blev der lavet nyt asfalt.

Hun husker ikke, om der på dette tidspunkt i processen blev brugt to gravemaskiner. Men der kom en traktor med sand og grus. Der blev stille og roligt fyldt sand og grus i graven, hvorefter lagene blev komprimeret. Det skete med en håndbetjent pladevibrator. Når der er kommet et lag på ca. 20 cm i graven, skal det komprimeres. Alle lag komprimeres, indtil der kan asfalteres. Det er en standardmæssig måde at udføre arbejdet på. Der var intet særligt ved dette projekt.

I den anden etape blev der etableret stikledninger til husene. Hun stod for kontakten til borgerne. Det var derfor også hende, der havde kontakten til sagsøger. Hun havde aftalt med sagsøger, hvordan røret skulle føres ind i huset. Det var nemt at lave en løsning til sagsøger, fordi huset var så stort. Stedet, hvor stikledningen blev etableret, er markeret på hjælpebilaget. De gravede igennem en græsplæne. Når man har en ejendom, der er på så mange m² som sagsøger, anvender man typisk et stålrør. Men de fandt frem til den løsning, der krævede færrest borer. De anvendte et plastikrør, fordi det i så fald kun var nødvendigt at lave én skråboring.

De brugte en minigraver. De bruger altid en minigraver i haver. Det er en lille gravemaskine på larvefodder. Det er ikke hensigtsmæssigt at bruge en maskine på hjul, hvis den skal køre på en våd græsplæne. Der blev gravet en rende fra vejen og hen til ejendommen. Jorden bliver typisk placeret på græsplænen. Så blev røret etableret, hvorefter der kom sand omkring røret. Der skal også komprimeres i denne proces. De brugte formentlig en jordloppe til dette arbejde. Det er en mandbetjent maskine, der er mindre end en pladevibrator. Arbejdet foregik som det almindeligvis gør. Det eneste, der var anderledes, var, at de brugte en anden type rør. Men det er ikke ualmindeligt at bruge den slags rør. Det gjorde de også ved en børnehave i området.

Projektet var færdigt i oktober/november 2020. Hun blev kontaktet af sagsøger i februar 2021. Han sagde, at etableringen af fjernvarme havde forårsaget revner i hans hus. Hun arrangerede et møde med sagsøger. Direktøren for entreprenørvirksomheden deltog også i mødet. De gik en tur i området. Den pågældende dag sagde hun til sagsøger, at hun ikke mente, at det var sandsynligt, at revnerne var forårsaget af deres arbejde. Mødet mundede ud i, at hun sendte en mail til sagsøger, hvori der stod, at hun ikke mente, at der var grundlag for noget. Derefter rullede sagen.

sagsøgte modtog en henvendelse fra en husejer på [REDACTED], der også ses på hjælpebilaget. Husejeren ringede og sagde, at han mente, at der var kommet revner i hans hus. Hun besøgte ejendommen, men hun kunne ikke umiddelbart se, at der var revner. Der skete ikke mere i den forbindelse, og ejendommen har i dag fjernvarme. Herudover var der en person, der ejede et hus, der lå længere sydpå i området, som kontaktede sagsøgte. Hun gik en runde om huset med husejeren og sagde til ham, at han skulle kontakte deres forsikringsselskab. Men han kontaktede først forsikringsselskabet halvandet år efter projektets afslutning. Hun har ikke hørt mere til denne sag.

De fotos, der blev taget, blev taget af AK i forbindelse med arbejder med grundvandssænkning i området. Sagsøgte brugte de samme fotos. AK var i gang med kloakarbejder, da sagsøgte påbegyndte arbejdet med etablering af fjernvarmeledninger. Hun vil mene, at kloakarbejderne var færdige, inden fjernvarmearbejdet var færdigt.

De foretog ingen undersøgelser af underlaget/fundamentet, fordi de gravede dybt. Når de graver i en have, er det mest almindeligt, at der graves i ren muld. De etablerede også en fjernvarmeledning til kirken i [REDACTED]. Fundamentet ved kirken var dårligt, men arbejdet blev stadig udført på en standardmæssig måde. Det er sjældent, at de tager særlige hensyn til eller undersøger fundamentet.

Foreholdt foto 19 optaget af skønsmanden, der findes på ekstraktens side 210, forklarede hun, at disse oplysninger ikke gav anledning til særlige undersøgelser eller arbejdsmetoder. Det er ikke usædvanligt for dem at grave i ler eller kalk, og processen tilrettelægges ikke efter, hvilket underlag, der arbejdes i.

Parternes synspunkter

Sagsøger har i sit påstandsdokument anført:

”...

2. Anbringender

Sagsøger, [REDACTED], gør overordnet gældende, at sagsøgers ejendom er blevet beskadiget af arbejder, som er udført på foranledning af Sagsøgte, [REDACTED]. Herunder gøres det gældende, at den skete skade er dokumenteret ved skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1, og dennes opgørelse af udbedringsomkostningerne til kr. 63.000 – 75.000 ekskl. moms i besvarelsen af spørgsmål 3. Sagsøger har, på baggrund af den af skønsmanden angivne udbedringsmetode, indhentet et konkret tilbud på udbedring af de konstaterede mangler, jf. sagens bilag 16, hvorefter udbedringsomkostningerne udgør kr. 199.237,50 inkl. moms. Det gøres således gældende, at sagsøger har lidt et tab, der kan opgøres til kr. 199.237,50 inkl. moms.

Det gøres gældende, at skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 2 har konstateret årsagssammenhæng mellem de udførte vibrationsarbejder og de konstaterede skader, ligesom skønsmanden ved samme besvarelse har angivet at stuehuset er *"særlig følsom over for vibrationspå- virkninger generelt, f. eks fra kørsel; men også af vibrationer fra det anvendte vibrations-grej"*.

Det gøres gældende, at sagsøgte er ansvarlig for de konstaterede skader på ejendommen uagtet at metoden og udførelsen forekommer sædvanlig, jf. også skønsmandens besvarelse af spørgsmål IC og ID, idet det gøres gældende, at det ikke er en forudsætning for sagsøgtes ansvar som bygherre, at sagsøger dokumenterer fejl eller forsømmelser fra sagsøgtes side.

Der henvises i denne anledning til Højesterets afgørelse i U 1968.84/2 H, hvor vibrationer havde gjort skade på et ældre klosters murværk og fundament. Der var, som i nærværende sag, tale om revnedannelser, der, henset til ejendommens alder, sandsynligvis kunne forventes indtruffet før eller siden uafhængigt af arbejdet, men hvor revnerne, som følge af vibrationerne, er blevet "udløst" af vibrationerne, eller hvor vibrationerne har været medvirkende årsag til revnernes fremkomst. Der var tillige, som det er tilfældet i nærværende sag jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål IC og ID, tale om en sædvanlig fremgangsmåde.

Sagerne er således tilsvarende, idet de udførte arbejder i begge sager er:

- a) vibrationsarbejder med risiko for sætningsskader og revnedannelse til følge,
- b) udført med sædvanlig og *"ikke uforsvarlig"* metode,
- c) udført af antaget entreprenør,
- d) udløsende eller medvirkende til revnedannelse, der i et vist omfang måtte forventes over en årrække, og
- e) udført for en bygherre, i hvis interesse, efter hvis anvisninger og for hvis regning arbejdet udførtes, der, *"[u]anset om sandsynligheden for sådanne skader (...) måtte anses som fjerntliggende (...) havde mulighed for ved budgetteringen og planlægningen af arbejdet at indregne dækning af denne risiko"*, jf. ovennævnte dom fra Højesteret.

Der henvises til tillige til følgende passus fra Vestre Landsrets behandling af afgørelsen:

"Der kan dog ikke bortses fra muligheden af, at enkelte af de konstaterede revner er opstået inden piloteringsarbejdet, og det må lægges til grund, at en del af de øvrige skader består i genåbning af ældre revner, ligesom det efter de af skønsmændene Godskesen og Mogensens i deres skønserklæring og ved afhjemlingen af denne afgivne udtalelser findes sandsynliggjort, at en del af de konstaterede skader som følge af jordbundsforholdene og klostrets fundering før eller senere ville være indtruffet uafhængigt af pilote-

ringsarbejdet, der for disse skaders vedkommende alene kan anses som udløsende årsag."

Vestre Landsrets afgørelse blev som bekendt stadfæstet af Højesteret, og bygherren blev i begge instanser dømt til at erstatte de konstaterede skader. Det faktum, at der i begge sager var tale om, at i hvert fald en del af skaderne var fremkommet over tid uanset vibrationsarbejderne, medfører således ikke uden videre bortfald af bygherrens erstatningsansvar.

Sagsøgte har da også i nærværende sag tilrettelagt arbejdet og haft mulighed for bl.a. at sikre mod skaderne, om ikke andet ved anvendelse af vibrationsmåler. Skønsmanden har ved besvarelsen af spørgsmål IC oplyst, at det skønnes *"sædvanligt at udføre vibrationsmålinger ved særligt udsatte bygninger relativt tæt ved de planlagte entreprenørarbejder"*. Skønsmanden har endvidere ved besvarelsen af spørgsmål 2 beskrevet konstruktionen som *"særlig følsom over for vibrationspåvirkninger generelt, f. eks fra kørsel; men også af vibrationer fra det anvendte vibrationsgrej. Jo lænerevarende vibrationspåvirkningerne er, jo større skadesrisiko"*.

Det er således sagsøgers opfattelse, at sagsøgte ved at udføre vibrationsarbejder tæt ved en særligt følsom bygning uden at foretage vibrationsmålinger tillige har taget en kalkuleret risiko ved en billigere fremgangsmåde ved at føre mindre kontrol over vibrationerne og disses påvirkning af sagsøgers ejendom, meget lig fremgangsmåden i ovennævnte dom fra Højesteret.

Det gøres derfor gældende, at den omtalte sag har afgørende præjudikatværdi for den nærværende sag.

Det fastholdes, som anført i stævningen, at skønsmanden har konstateret årsagssammenhæng mellem de udførte arbejder på stuehuset, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2, bilag 15:

"Sammenfattende skønnes det, at der er sket en forværring af eksisterende hårfine revner, og at der er udviklet nye hårfine revner i husets facader, især ved svage steder i konstruktionen. Ingen af skaderne fra vibrationer skønnes at være af konstruktiv karakter." (Mine fremhævninger)

Skønsmanden har således oplyst, at der på stuehuset er sket *forværring* af eksisterende revner, samt er *udviklet nye* revner. Skønsmanden omtaler tillige revnerne som *"skaderne fra vibrationer"* hvorfor skønsmanden udtrykkeligt har henført skaderne til de udførte vibrationsarbejder.

Det gøres således gældende, at sagsøgte, uagtet om sandsynligheden for sådanne skader måtte have stået som fjerntliggende, er ansvarlig for de konstaterede skader. Der henvises til, at arbejderne er udført i sagsøgtes interesse og for sagsøgtes regning, og sagsøgte havde derfor mulighed ved budgetteringen og planlægningen af arbejdet at indregne dækning af denne risiko, hvorfor sagsøgte burde bære omkostningerne ved sådanne af arbejdet forårsagede skader. Det følger heraf, at skaderne endvidere er adækvate følger af den skadevoldende adfærd.

..."

Sagsøgte har i sit påstandsdokument anført:

"...

2. Anbringender

2.1 Indledning

Denne sag vedrører dels om sagsøgtes udførelse af gravearbejde har forårsaget skader på sagsøgers ejendom beliggende på [REDACTED] (herefter "ejendommen"), dels om sådanne skader kan henføres til fejl eller forsømmelse begået af sagsøgte eller til nogen for hvem sagsøgte hæfter.

Sagsøgte udførte gravearbejde i forbindelse med etablering af spildevandskloak og fjernvarme i to etaper. Første etape fandt sted i september 2020, mens anden etape blev udført i oktober/november 2020.

I første etape blev fjernvarme etableret ved gravning ca. 16-20 meter fra ejendommen, parallelt med denne. Under anden etape blev stikledningen til ejendommen etableret.

Gravedybden var henholdsvis 0,95 meter i første etape og 0,75 meter i anden etape. Arbejdet blev udført med en hjulgraver på hovedvejen og en minigraver til stikledningen. Desuden blev en pladevibrator anvendt til sand.

Sagsøgte har oplyst, at entreprenøren brugte en Schaeff TW110 hjulgraver med luftgummihjul og en maksimal hastighed på 30 km/t, hvilket genererer færre vibrationer end almindelig bus- og lastbilbefordring. Derudover blev en minigravemaskine af typen Yanmar SV17vt anvendt.

Efter udførelsen af arbejderne anmodede sagsøger om isoleret bevisoptagelse, for i forbindelse med afholdelse af syn og skøn at afklare, hvorvidt sagsøgte havde udført arbejderne korrekt og forsvarligt, herunder om hvorvidt sagsøgte var ansvarlig for eventuelle skader på ejendommen. Der blev herefter afholdt skønsforretning i sagen, og i den forbindelse blev der udarbejdet en skønserklæring af 27. april 2023 (bilag 15).

Det er på baggrund heraf, at nærværende sag er oprettet, og at parterne har nedlagt sine påstande.

2.2 Ansvarsgrundlag og bevisbyrde

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende, at sagsøgte ikke har handlet ansvarspådragende. Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 2 i skønserklæringen af 27. april 2023 (bilag 15), side 6, anført følgende:

" Indledningsvist skal anføres, at skader som følge af anlægsarbejder i nærheden af en ejendom typisk forekommer som følge af udgravninger (stabilitet), grundvandssænkninger og vibrationer (komprimerings – og rammearbejder). Skader som følge af udgravninger (stabilitet) forekommer typisk, når der graves dybt tæt ved nabobygninger. Skaderne viser sig typisk som kraftige og gennemgående revner i bygningernes konstruktioner.

Dette forhold skønnes uaktuelt i dette tilfælde.

Skader som følge af grundvandssænkninger giver typisk skader, når grundvandssænkningen er relativ langvarig og når den aktuelle ejendom er funderet over stærkt sætningsgivende lag, såsom tørv og gytje samt fedt ler. Skaderne udmønter sig normalt i gennemgående revneforløb, herunder gennem sokkel, samt målelige skævheder.

Med de konstaterede jordbunds – og funderingsforhold skønnes grundvandssænkning ikke at have medføre revnedannelser i de pågældende bygninger.

[...]"

[Mine understregninger]

Skønsmanden har hermed vurderet, at de eventuelle forværringer af/opståede skader på ejendommen ikke kan tilregnes sagsøgte arbejder forbundet med grundvandssænkning og udgravninger. Det kan derfor lægges til grund, at sagsøgte ikke herved har forårsaget skader på ejendommen.

Sagsøgte skal dog hertil bemærke, at skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1 i skønserklæringen af 27. april 2023, side 7, har konstateret hårfine revnedannelser på ejendommen. Revnedannelserne findes dog primært på svage steder i konstruktionen og følgende fuger i lecablokkene på ejendommen.

I forlængelse heraf har skønsmanden dog i sin besvarelse af spørgsmål 2 i skønserklæringen af 27. april 2023, side 6-7, anført følgende:

"Skader som følge af vibrationer udmønter sig typisk i sporadiske revnedannelser og typisk i forbindelse med svage steder i konstruktionen, såsom over vinduer, døre etc. Endvidere vil fundamentets tilstand have betydning for vibrationernes skadesvirkning. Vibrationsudbredelse aftager normalt med afstanden mellem bygning og stedet for vibrationernes påførelse, samt typen af vibrationsudstyr. Vibrationsudbredelsen afhænger endvidere til en vis grad af jordarterne.

Stuehus: De ved besigtigelsen konstaterede revnedannelser ses i et vist omfang også på fotos fra før anlægsarbejderne (sagens bilag 5). Især bemærkes revne mellem havemur og hus, lodret revne i vestgavl, samt skrå revne i nordfacade øst for trappe. Der er ligeledes indikationer på hårfine revnedannelser enkelte steder ved vinduer.

Fundering på kalkmoræne og fundament udført af håndsten kan alene give små bevægelser i konstruktionen som følge af forskelligt fugtindhold i jorden hen over året. Især lodret revne (størrelse og karakter) i vestgavl længst væk

fra fjernvarmearbejderne, samt skrå revne i nordfacade øst for trappen indikerer, at der alene som følge af funderingen på håndsten er mindre bevægelser alene som følge af funderingen. Fotos af nordfacaden i forbindelse med facaderenoveringen indikerer ligeledes skrå revneforløb i samme område.

Revne mellem stuehus og havemur samt mellem hus og trappe skønnes konstruktionsbetingede som følge af forskellig fundering og manglende konstruktiv sammenhæng i murværket.

Stuehusets konstruktion med fundament af håndsten og traditionelt murede facader og murede stik over vinduer / døre er efter skønsmandens opfattelse særlig følsom over for vibrationspåvirkninger generelt, f. eks fra kørsel; men også af vibrationer fra det anvendte vibrationsgrej. Jo længerevarende vibrationspåvirkningerne er, jo større skadesrisiko."

[Mine understregninger]

og

"[...]En minimal forværring af eksisterende revnedannelser grundet vibrationspåvirkninger vil ikke helt kunne afvises.[...]"

Skønsmanden konkluderer i skønserklæringen, at flere af de konstaterede revnedannelser alene er hårfine og allerede var til stede, før anlægsarbejderne blev påbegyndt, mens andre revnedannelser skyldes utilstrækkelig håndværksmæssig udførelse. Derudover konkluderer skønsmanden, at revnedannelserne kan opstå alene som følge af ejendommens fundering, idet konstruktionen er af en sådan karakter, at vejrlig og fugtpåvirkning uden udefrakommende påvirkning kan føre til bevægelser i bygningens konstruktion.

Skønsmanden anfører dog afslutningsvist i sin besvarelse, at det ikke helt kan udelukkes, at vibrationspåvirkning fra anlægsarbejderne har ledt til forværring af de eksisterende revnedannelser. Det forhold at en årsagsforbindelse ikke kan udelukkes er ikke tilstrækkeligt bevis for, at sagsøger har løftet sin bevisbyrde for årsagsforbindelse. Det er således fast antaget, at der kræves en klar overvægt af sandsynlighed før bevisbyrden for årsagsforbindelse i en sag som aktuelle er løftet.

Sammenfattende bestrides det, at sagsøger har dokumenteret en relevant og tilstrækkelig sammenhæng mellem revnedannelserne og det af sagsøgte udførte anlægsarbejde.

Herudover bestrides det, at sagsøger har dokumenteret fejl eller mangler ved sagsøgtes udførelse af anlægsarbejderne. Til støtte herfor skal skønsmandens besvarelse af spørgsmål IC i skønserklæringen af 27. april 2023, side 9, fremhæves, hvori skønsmanden har anført følgende:

"Efter skønsmandens opfattelse er det altid en vurdering af de aktuelle forhold, såvel det planlagte udførte entreprenørarbejde som den/de aktuelle bygning(er), der er afgørende for nødvendigheden af eventuelle vibrationsmålere. Det skønnes således ikke påkrævet at der udføres vibrationsmålinger ved det aktuelle fjernvarmearbejde, og det skønnes kun sædvanligt at udføre

vibrationsmålinger ved særligt udsatte bygninger relativ tæt ved de planlagte entreprenørarbejder.” [Min understregning]

og i spørgsmål ID, side 9, følgende:

”Det skønnes, at den af sagsøgte fulgte fremgangsmåde er sædvanlig for de pågældende arbejder, herunder specielt en fotoregistrering forud for arbejdernes fysiske gennemførelse.” [Min understregning]

Det gøres derfor gældende, at arbejdet er udført forsvarligt og korrekt uden fejl eller mangler. Dette understøttes af skønsmandens vurdering, hvorefter det hverken var påkrævet eller sædvanligt at udføre vibrationsmålinger for det pågældende arbejde, samt at den valgte fremgangsmåde kan betegnes som sædvanlig.

I forlængelse heraf bestrider sagsøgte desuden at være underlagt en objektiv ansvarsnorm ved udførelsen af det pågældende gravearbejde, som anført af sagsøger, med henvisning til afgørelsen U 1968.84/2 H, der vedrører skader forvoldt af piloteringsarbejder.

Hændelsesforløbet i afgørelsen er ikke sammenligneligt med hændelsesforløbet i nærværende sag, hvor ansvarsgrundlaget bør fastlægges ud fra en culpabedømmelse.

Følgende uddrag fra Lærebog i erstatningsret, af Bo von Eyben og Helle Isager, 10. udgave, s. 209, beskriver retstilstanden for objektiv erstatningsansvarspålægning som følgende:

*”[...] synes retstilstanden nu at være den, at der ved større udgravninger, piloteringer og lignende arbejder på fast ejendom påhviler bygherren/entreprisegiveren et objektivt ansvar for ikke-ubetydelige naboskader, som er resultatet af, at en risiko, som var bygherren/entreprisegiveren bekendt ved arbejdets tilrettelæggelse, realiseres.”
[Mine understregninger]*

Det skal hertil bemærkes, at det til vurdering af, om der skal pålægges objektivt ansvar, indgår, om der er tale om arbejder af en vis farlig karakter. Til vurdering heraf indgår momenter som, om udgravninger ledsages af pilotering eller lignende aktivitet, samt ikke-ubetydelige naboskader.

Dette er imidlertid ikke tilfældet i pågældende sag. De udførte arbejder kan ikke indeholdes i ovenstående beskrivelse af retstilstanden vedrørende pålægning af objektivt af sagsøgte

Sagsøgte fastholder derfor, at forholdet bør vurderes ud fra en almindelig culpabedømmelse.

2.3 Erstatningskravets opgørelse

Sagsøgte bestrider sagsøgers erstatningskrav på kr. 199.237,50 inkl. moms som udokumenteret, da kravet væsentligt overstiger skønsmandens estimerede udbedringsomkostninger.

Skønsmanden har i sin besvarelse af spørgsmål 3 i skønserklæringen af 27. april 2023, side 8, vurderet udbedringsomkostningerne til mellem kr. 63.000,00 og kr. 75.000,00. Derudover har skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål IB, side 9, opgjort forbedringer som følge af udbedringerne til mellem kr. 13.000,00 og kr. 18.000,00.

Sagsøgte gør derfor gældende, at hvis retten måtte finde grundlag for at pålægge sagsøgte et erstatningsansvar, kan erstatningskravet ikke overstige udbedringsomkostningerne med fradrag for forbedringer. Et eventuelt erstatningskrav kan dermed ikke overstige et interval mellem kr. 50.000,00 og kr. 57.000,00.
..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Efter skønserklæringen og oplysningerne om det udførte arbejde lægger retten til grund, at der som følge af vibrationer forårsaget af komprimering med pladevibrator og jordloppe er opstået skader på sagsøgers ejendom, dels i form af en forværring af eksisterende hårfine revner i facaden, og dels i form af udvikling af nye hårfine revner i facaden.

Det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1D, at den af sagsøgte fulgte fremgangsmåde er sædvanlig for de pågældende arbejder.

Der blev ikke foretaget forudgående undersøgelser af jordbunds- og funderingsforhold, ligesom der heller ikke blev foretaget vibrationsmålinger. Det er efter bevisførelsen imidlertid ikke godtgjort, at det er sædvanligt at foretage disse undersøgelser og/eller målinger ved et arbejde af den omhandlede art. Dette forhold kan derfor ikke i sig selv føre til ansvarspådragelse.

Der er herefter, og efter bevisførelsen i øvrigt, ikke grundlag for at fastslå, at sagsøgte har handlet ansvarspådragende ved planlægningen og udførelsen af arbejdet med at etablere fjernvarmeledninger. Idet der heller ikke er grundlag for at pålægge sagsøgte objektivet ansvar, tager retten sagsøgtes påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald har sagsøgte vundet sagen, og sagsøger skal derfor betale 45.000 kr. i sagsomkostninger til sagsøgte. Beløbet, der er skønsmæssigt fastsat, er inklusive moms, idet sagsøgte har oplyst ikke at være momsregistreret af betydning for sagen.

Retten har ved fastlæggelsen af sagsomkostninger lagt vægt på sagens værdi, forløb og udfald. Det er tillagt betydning, at der forud for sagens anlæggelse er af-

holdt syn og skøn ved isoleret bevisoptagelse, herunder om kravet i nærværende sag.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte frifindes.

Sagsøger skal til sagsøgte betale sagsomkostninger med 45.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger** fra dommens dato.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Hvis du ønsker at søge om tilladelse til anke eller kære, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet på www.procesbevillingsnaevnet.dk eller mail til post@procesbevillingsnaevnet.dk eller post@pbn.dk. Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Publiceret til portalen d. 28-04-2025 kl. 11:00

Modtagere: Sagsøger Brian Ahm Dam Jensen, Sagsøgte Aalborg Varme
A/S, Advokat (H) Jacob Fenger, Advokat (L) Christian Løth Mortensen