
Byggelovens §12

Carsten Steen Sørensen, COWI

Byggelovens §12

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

DS/EN 1997-1 - Geoteknik

2 Geoteknisk projekteringsgrundlag

2.1 Projekteringskrav

.....

- Betingelser med hensyn til nabokonstruktioner og dens elementer (nabokonstruktioner)

.....

Byggelovens §12 (2)

Stk. 2. Ejeren af en ejendom, som skal sikre efter stk. 1, skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse afholde en forholdsmæssig del eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller bygning, hvis sikrings-foranstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på hans ejendom eller af, at hans bygnings fundering **uanset tidspunkt for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.**

Hvad siger Karnov?

Udgangspunktet må antages at være, at naboen skal betale sikringsudgifter, der afholdes, fordi bygningen ikke er funderet efter de gældende regler herom. Bestemmelsen indeholder imidlertid hjemmel til at fordele udgifterne på parterne efter kommunalbestyrelsens konkrete skøn.

Udtalelse fra Trafik- og Byggestyrelsen

23. februar 2016

Konklusion

Det fremgår ikke tydeligt af byggelovens § 12, om bestemmelsen finder tilsvarende anvendelse, hvor det er nødvendigt at træffe visse sikringsforanstaltninger på en ejendom på baggrund af et arbejde på en tilstødende vej. Det kan dog læses af den oprindelige ordlyd af bestemmelsen med senere ændringer hertil, at bestemmelsen ikke længere finder anvendelse på arbejder, der udføres i vej.

Det er på denne baggrund Trafik- og Byggestyrelsens vurdering, at kommunalbestyrelsen ikke med hjemmel i byggelovens § 12, stk. 2, kan pålægge ejeren af en ejendom at afholde dele eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller ejendom, når arbejderne er nødvendiggjort af arbejder i vej.

Byggelovens §12 (3)

Stk. 4. Den der agter at foretage et arbejde, hvorved bestemmelserne i stk. 1-3 kan komme til anvendelse, skal mindst 14 dage forud give vedkommende ejer skriftlig meddelelse om arbejdets art og omfang samt om tidspunktet for dets påbegyndelse.

Byggelovens §12 (4)

§ 12 A. Når jordbundsforholdene i et område er af en sådan beskaffenhed, at en sænkning af grundvandsstanden indebærer en risiko for skade på omliggende bygninger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal kunne stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode i det pågældende område, herunder at bygninger ikke må udføres med kældre, og at der ikke må foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med et byggearbejde.

Kommentar: Dette praktiseres ved at der ikke sænkes grundvand under naboejendomme

Hvornår er der problemer?

- Når nabobebyggelsen ikke er funderet tidssvarende
- Når ejere af nabobebyggelsen ikke adviseres tilstrækkeligt
- Når byggeriets parter "klumrer" i det
- Når projektets organisation ikke dækker alle nødvendige områder
- Når entreprenørens ansatte ikke er tilstrækkelig orienteret om særlig vanskelige problemstillinger

Forslag til tekst til §12 brev

Arbejdet vil blive udført på en måde, som erfaringsmæssigt ikke vil medføre skader på solide, velfunderede bygværker.

Vore oplysninger fra området viser imidlertid, at bundforholdene kan være problematiske, hvorfor der er en risiko for, at Deres ejendom ikke er funderet i henhold til gældende forskrifter. Hvis dette er tilfældet, er der en forøget risiko for, at udførelsen af kloakprojektet kan medføre skader på Deres ejendom.

Dette vil vi gerne undgå.

Derfor beder vi Dem om at komme til et møde med os [dato, tid og sted] for at aftale de nødvendige foranstaltninger. Vi beder Dem medbringe al den information, De måtte være i besiddelse af med hensyn til funderingen af Deres ejendom. Vi vil have byggesagen, som den er registreret hos os, klar til mødet med kopi af relevante akter til Dem.

Vi vedlægger §12 i Byggeloven, som efter vor opfattelse vejleder, hvorledes en eventuel sikring af Deres ejendom betales.

Huskeliste for forundersøgelse og projektering

- Geologisk/geoteknisk forundersøgelse af området.
- Hvordan er nabobebyggelsen funderet?
- Er der skader?
- Valg af geoteknisk kategori
- Beslut hvordan §12 skal håndteres
- Udarbejd risikovurdering
- Projektere under hensyntagen til nabo-konstruktioner

Tillægshuskeliste for projekter i geoteknisk kategori 1

- Teknisk orientering til naboer mindst 14 dage før arbejdet igangsættes (ingen oplysning om §12)

Tillægs-huskeliste for projekter i geoteknisk kategori 2 og 3

- § 12 henvendelse til naboerne
- Indkaldelse til orienteringsmøde
- Grundig projektering, også af kontrolsystemer
- Skærpet tilsyn
- Tilbage melding til ejere af nabobebyggelserne

Grundvand

- § 12 henvendelse til naboerne
- Indkaldelse til orienteringsmøde
- Grundig projektering, også af kontrolsystemer
- Skærpet tilsyn
- Tilbage melding til ejere af nabobebyggelserne

Eksempler på svigt og ringe håndtering af Byggelovens §12



Revnet bygning kan måske stabiliseres ved at fjerne taget

Fleere muligheder er blevet diskuteret for at redde den revnede ejendom Vestergade 69. Bl.a. har fjernelsen af taget været i spil.

CECILIE ALS MORTENSEN
cals@mortensenjp.dk

Ydermuren i Vestergade 69 står fortsat med støtte fra otte sandfyldte containere, der er solidt fæstet ind i vægen for at stabilisere bygningen, efter at den i januar pludselig slog revner, og samtlige beboere måtte evakueres.

Nu viser en aktindsigt, som JP Aarhus er besiddende af, at flere scenarier er i spil for at sikre bygningen fremover. Bl.a. af forslagene er bl.a. at fjerne det 2,5 m store tag fra bygningen.

»Det ser ud til, at vi nu kan præsentere en løsning, der betyder, at vi har rettet op på skaderne, vi har påført og ikke andet,« skriver MT Højgaard bl.a. i en mail til flere af de involverede i sagen.

2,5 meter tag i spil

Ann Hamborg, afdelingschef hos Teknik og Miljø i Aarhus Kommune, bekræfter, at de forskellige parter i øjeblikket arbejder med flere scenarier for genopretelse af bygningen.

»En af de ting, der har været i spil, er at reducere bygningen for at stabilisere den,« siger hun.

Samtidig understreger hun dog, at der endnu ikke er truffet en endelig beslutning for, hvad der skal ske med Vestergade 69.

»Det er ejertredsen, som i sidste ende skal beslutte det, fordi de ejer bygningen. Selvfølgelig er der også nogle rådgivere, som skal komme med tekniske bud på, hvad der er nødvendigt for at gøre ejendommen sikker og stabil. Men vi er ikke endt op med noget konkret endnu,« siger hun.

Ingen har taget ansvaret

Men selvom beboerne i Vestergade 69 i mere end tre måneder har været uden adgang til bygningen, og flere af lejerne allerede har opsigts deres lejligheder, er de involverede parter ikke kommet osse over en årsag til revnerne, eller hvem det har ansvaret for skaderne.

»Grundlæggende er det ikke et myndighedsspørgsmål. Det er en sag mellem de to parter i sagen, men jeg har endnu ikke set nogen form for konklusion eller endelig afgørelse. Vi afventer fortsat fra syn- og skæmsmændene,« siger Ann Hamborg, som er i tæt dialog med både bygherre og repræsentanter fra ejertredsen.

Umiddelbart bag Vestergade 69 ligger en større byggeplads på grunden for det tidligere hovedbibliotek, hvor



Containere fyldt med sand og stablet oven på hinanden er sat op for at stabilisere ejendommen Vestergade 69. Højgaard Development vil den optimale løsning for ejendommen være at stabilisere den ved efterfundning samt en forstærkning af fundamentet. Foto: Stine Rasmussen

»En af de ting, der har været i spil, er at reducere bygningen for at stabilisere den.

Ann Hamborg, afdelingschef hos Teknik og Miljø i Aarhus Kommune

entreprenørfirmaet MT Højgaard er hyret af Norcap Development A/S til at bygge et hotel i det gamle hovedbibliotek i Mølleparken og 85 nye boliger samt en dagligvarebutik i den omkringliggende



Aarhus Kommune konstaterede i januar, at ejendommen Vestergade 69 var så usikker og ustabil, at den ikke kunne beboes, og samtlige beboere blev derfor evakueret fra ejendommen. Foto: Stine Rasmussen

de karré. Ifølge Jens Winther, direktør for Norcap Development A/S, er en reduktion af Vestergade 69 dog ikke længere en aktuel løsning.

Han erkender, at en fjernelse af taget og eventuelt også den øverste lejlighed i ejendommen har været overvejet i processen, men ifølge ham er det ikke en optimal løsning.

»Der findes heldigvis andre måder at klare det på. At fjerne taget vil være en meget ubehagelig løsning for beboerne, og derfor har vi bl.a. og så drøftet efterfundning og forstærkning af fundamentet,« siger han.

Men selvom efterfundning og en forstærkning af fundamentet i Vestergade 69 ifølge Jens Winther er at foretrække, er den endelige løsning endnu ikke truffet. Derfor kan det heller ikke ude-

lukkes, at taget skal fjernes for at stabilisere bygningen.

»Det er en mulighed. Men den er ikke særlig ønskværdig. At ryde på, at vi har fundet en anden metode (efterfundning samt forstærkning af fundamentet, red.), som skal anvendes. Det er kun et spørgsmål om at få styr på dimensioner og prakti-« siger han.

Revner i flere bygninger

Selv om det – ifølge den aktindsigt, som JP Aarhus er i besiddelse af – er flere bygninger i Vestergade, som har slået revner i forbindelse med byggeriet i Vestergade, fastholder Ann Hamborg, at Aarhus Kommune har handlet efter bogen.

»Der er altid en risiko, når en byggherre skal bygge ved siden af en anden ejendom. Det kan altid give anledning

KORT OM VESTERGADE-SAGEN

Onsdag den 30. januar begyndte ejendommen i Vestergade 69 pludselig at slå revner. Det fik lejere på adressen til at kontakte deres udlejer. Herefter blev samtlige personer på adressen evakueret.

Siden da har ingen af de i alt 28 personer, som er tilknyttet adressen, kunnet bo i ejendommen.

Frem til mandag den 4. februar var beboerne genhuset på hotellet Scandic The Mayor på Banegårdspladsen. Siden har de været på egen hånd og kun kortvarigt haft adgang til deres ejendele i bygningen. Flere af ejendommens lejere har siden opsigts deres lejemaal i bygningen.

Den 26. marts gav Teknik og Miljø i Aarhus Kommune tilladelse til, at bygherren måtte foretage mindre undersøgelser på byggepladsen bag det revnede hus ved Vestergade/Møllegade. Det har resulteret i otte sandfyldte containere i april blev sat op for at stabilisere den usikre bygning.

Aarhus Kommune, bygherre og øvrige parter arbejder fortsat på at finde årsagen til de store revner.

til påvirkninger hos naboerne. De gamle bygninger er ikke bygget på samme måde, som man ville gøre i dag, og det er med til at øge usikkerheden. Derfor kan man heller ikke altid beregne risikoen helt præcist,« siger afdelingschefen, som bekræfter, at to øvrige bygninger i Vestergade har fået revner.

Men hvordan kan I som bygningsmyndighed så garantere, at der ikke er nogen borgere, som kommer til skade, når det bygges i midtbyen?

»Det kan vi heller ikke, og det kommer vi heller aldrig til. Det er bygherrens ansvar at lave de nødvendige forundersøgelser, hvorefter vi anslår en vurdering. Det er ikke ensbetydende med en garanti. Det er jo det, vi også har set i Vestergade. Der var lavet undersøgelser på baggrund af en række forudsætninger, som så ikke holdt,« siger hun.

Vil I som bygningsmyndighed skærpe kravene på et tidspunkt?

»Jamen, der er ikke noget at skærpe. Det er kompetente rådgivere, som har gjort deres bedste i sagen på at forsøge at vurdere de forskellige risici. Det kan ramme en smule ved siden af, ligesom den håndværksmæssige udførelse kan gøre, at tingene ændrer sig undervejs. Derfor er der på ingen måde noget, vi som myndighed har forsumt,« siger hun og understreger, at der er meget få lignende episoder i det centrale Aarhus.

Det har ikke været muligt at få en kommentar fra ejertredsen i Vestergade 69.