

NOTAT

Vedrørende: Tumblehuset, strategi for udbedring af mangler på baggrund af skønserklæring vedr.
vandindtrængning
Til: Hvidovre Kommune
Dato: 25. november 2019
J.nr.: 4702-002

Baggrund og status

Dette notat er afgivet i forlængelse af mit notat af 30. maj 2019 om status og proces for mangler ved Tumblehuset.

I forlængelse af kommunens begæring om haste-syn og skøn vedrørende de mest akutte mangler på Tumblehuset i juni 2019, er der den 20. november 2019, afgivet en skønserklæring vedrørende spørgsmålene relateret til vandindtrængning i eksperimentariet, samt til fejl ved elinstallationerne.

Den forløbne tid siden begæringen er en følge af især en omfattende korrespondance om det tegningsmateriale mv., som skulle lægges til grund for skønsmandens besvarelse, samt et ret omfattende og komplekst skadesbillede.

Skønserklæringen er én af flere, som vil blive afgivet i sagen. En særskilt skønserklæring vedr. forhold relateret til ventilationsanlægget vil forventeligt blive afgivet i nærmeste fremtid.

En særskilt begæring om syn og skøn vedr. de ikke-akutte forhold foreligger i udkast, og vil forventeligt blive indgivet til Voldgiftsnævnet i denne uge. Den er baseret på den konsoliderede mangelliste, som kommunen har udarbejdet, og omfatter en lang række forhold.

Hverken GVL eller Rubow har taget ansvar for, eller tilbudt udbedring af, nogen af de forhold, som undergives syn og skøn. Kommunen har tidligere afgivet frister for udbedring overfor GVL, som er udløbet. Uanset at GVL vil påstå det modsatte er min vurdering, at GVL's afhjælpningsret må anses for at være bortfaldet.

Skønserklæringen vedr. vandindtrængning i eksperimentariet

Den skønserklæring, der nu foreligger, viser meget omfattende problemer vedr. vandindtrængning. Skønsmanden har vurderet, at problemerne gør sig gældende for tagkonstruktionen som helhed.

Gangsted Advokatfirma
CVR-nr. 34 02 53 39
Borgergade 24B
DK-1300 København K
+45 33 14 70 70
advo@gangsted.dk

Skønsmanden har peget på en række konkrete udførelsesfejl samt rådgivningsmæssige fejl som årsag til problemerne. I sidste ende må en fastlæggelse af ansvarsfordelingen foretages af voldgiftsretten.

Skønsmanden har anbefalet, at hele taget over bygning 4 – eksperimentarium – skal omprojekteres i et samlet afhjælpningsprojekt, og at udbedring af skader efter indtrængende vand samt skimmelsvamp sanering skal udføres. De samlede udbedringsomkostninger er skønnet til kr. 3,8 mio. ekskl. moms, heraf ca. kr. 400.000 til udarbejdelse af et afhjælpningsprojekt vedr. tagkonstruktionen.

Anbefaling om fremgangsmåde

Min anbefaling er, at kommunen iværksætter indhentning af et tilbud på udarbejdelse af et afhjælpningsprojekt vedr. tagkonstruktionen nu.

Tilbud kan indhentes som underhåndsbud, dog skal dette ske på markedsvilkår.

Sideløbende med den tid der medgår til indgåelse af kontrakt med en egnet teknisk rådgiver, samt efterfølgende udarbejdelse af et afhjælpningsprojekt, vil den "store" skønserklæring, vedr. de ikke-akutte forhold blive udarbejdet og afgivet.

Når afhjælpningsprojektet vedr. vandindtrængning foreligger, kan kommen vælge enten at indhente tilbud på udbedringen af tagkonstruktionen særskilt, eller at indhente tilbud på udbedring af samtlige mangler, inkl. mangler der fremgår af den "store" skønserklæring, under ét.

Udgifterne til udbedring af samtlige konstaterede mangler vil blive medtaget som krav under den verserende voldgiftssag mod GVL og Rubow.

Idet en afgørelse i voldgiftssagen dog ikke kan forventes før om (minimum) et års tid, anbefaler jeg at kommunen forlods afholder udgifterne til mangelahjælpning, især vedrørende vandindtrængningen, således at denne kan blive gennemført snarest muligt.

Vedr. omkostninger mv.

I forbindelse med afgørelsen i voldgiftssagen vil voldgiftsretten også træffe afgørelse om omkostningerne forbundet med syn og skøn, både de omfattende udgifter der er udlagt og afholdt til skønsmændene, samt advokatudgifter.

I tilfælde af at sagen vindes (hvilket er min klare forventning), vil kommunen forventeligt blive tilkendt omkostninger der dækker kommunens samlede udgifter til syn og skøn samt advokat. Dette er en følge af, at sagsomkostninger især udmåles ud fra sagens beløbsmæssige værdi, som i denne sag er betragtelig.

De beløb, som Rubow evt. bliver pålagt at udrede, vil (for en stor dels vedkommende) være forsikringsdækkede. GVL har ifølge årsregnskabet for 2018 en egenkapital på ca. kr. 64 mio., og må således også forventes at kunne honorere et betalingskrav i millionklassen, skulle det blive aktuelt.

Mit tidsforbrug mv.

For så vidt angår mit kontors tidsforbrug, så forventes uafregnet tid fra og med 1. juli 2019 og til dags dato at udgøre ca. kr. 450.000 ekskl. moms.



Der bør, til såvel skønssagen som voldgiftssagen som helhed, afsættes yderligere ca. kr. 1,5 mio. til dækning af advokatomkostninger og omkostninger til syn og skøn.

København, den 25. november 2019

Frederik Bue Johnsen
Advokat

