

Ankenævnet for Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101901:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1997, der er overtaget af klageren den 7/6 2022. Af tilstandsrapport af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tag- og rygningpladerne krakelerer i overfladen, der er mindre revner i og afskalninger på mange af pladerne. På især pladekanter er kraftige begroinger.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes alder og slid. Taget er ved at være nedslidt.
2		Der er mindre svaj på taget, tagflader er ikke helt plane..	-	-
BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Mod øst er revner i soklen, ca midt på facaden og ved hjørnet nordøst..	Revner kan medføre vandindtrængen i soklen og dermed frostska	-

Ankenævnet for Forsikring

2.

101901

4		Mod syd især samt mod vest er terrænet anlagt så højt, at der ikke er den foreskrevne frihøjde fra terræn til underkant af træbeklædningen på ydervægge..	Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden.	Den frie sokkelhøjde bør være 15 -20 cm.
---	---	---	--	--

"

Klageren har i brev af 28/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henvender os til Ankenævnet for Forsikring, fordi vi over en periode på nu to år har været i dialog med Dansk Boligforsikring om dækning af skader på vores sommerhus ..., som vi overtog den 7. juni 2022 (**bilag A**).

Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede vi, at mange af husets vinduer og var utætte og bandt, og kontaktede derfor en tømrer fra nærområdet for at høre, om de skæve vinduer kunne repareres eller skulle udskiftes. Tømreren konstaterede under sin besigtigelse, at hele huset hældte mod øst og følgelig er skævt, hvilket også gjaldt husets vinduer og døre. Tømreren anbefalede os at anmelde skaden til vores ejerskifteforsikringsselskab. Vi indtastede derefter vores anmeldelse i DBs online-portal og modtog en bekræftelse pr. mail den 20. juni 2022. Policen er vedlagt som **bilag B**. Den 29. juni 2022 besigtigede forsikringsselskabets konsulent sommerhuset. Den 24. august 2022 modtog vi pr. mail forsikringsselskabets afslag, som vi gjorde indsigelse mod samme dag. E-mailkorrespondance fra anmeldelsestidspunktet til d.d. mellem DB og anmelder er vedlagt som **bilag D**. I denne periode har vi for at få DB til at ændre holdning fået udarbejdet byggeteknisk rapport af 29. september 2022 (**bilag C**) og geotekniske notater (**bilag S1-S4**) samt fået juridisk rådgivning af advokat med speciale i ejerskifteforsikringssager. Denne har udarbejdet klage fremsendt til DB den 16. februar 2023 (**bilag I**).

De gennemførte undersøgelser har overordnet dokumenteret, at huset bygget i 1997, der er placeret på en stærkt hældende grund, ikke er konstrueret på en måde, der sikrer husets statik. Husets ydervægge er skæve, hvorfor vinduer og døre er utætte og binder. Husets indervægge (både muret væg og skillevægge af træ) og derpå monterede køkkenskabe og -bordplader er skæve og hælder 3,5 cm. Derudover er husets fundament (randfundament og punktfundamenter og understøtning af skorsten) ikke ført til frost- og svindfri dybde og er monteret på fyldjord. Som følge heraf synker huset. Dette ses bl.a. i form af en synlig sætningsskade i randfundamentet. Dette har alt sammen medført, at husets gulv hænger nedad i en bue på op til 5 cm fra husets øst- til vest-side og er meget gyngende.

Dette er dog også en konsekvens af en fejlkonstrueret strøerkonstruktion. Husets skorsten har sat sig og er 4 cm ude af lod. Den utilstrækkelige understøtning af skorstenen er med til at trække huset ned, herunder gulv og tag. Dette er dog samtidig en konsekvens af, at tagkonstruktionen er underdimensioneret og dermed ikke har tilstrækkelig bæreevne. Vi har på den baggrund udvidet skadesanmeldelsen til at omfatte følgende skader, der skal udbedres:

Skade 1: Stabilisering af husets ydervægge

Skade 2: Understøtning af rand- og punktfundament samt

Skade 3: Opretning af gulve

Skade 4: Understøtning af tagkonstruktion

Skade 5: Stabilisering af indvendige skillevægge

De af os anvendte fagfolk og sagkyndige har samstemmende givet udtryk for, at de enten aldrig eller meget sjældent har set et sommerhus, der efter blot 26 år er ramt af så mange skader. Faktisk har flere af dem givet udtryk for, at huset er i en sådan forfatning, at det ville være bedst at rive huset ned, fordi det er både svært og omkostningsfuldt at udbedre skaderne på en måde, der i tilstrækkelig grad kan fremtidssikre huset – ikke mindst fordi huset er placeret på en hældende grund. Se bl.a. erklæring fra vores tømrer [klagerens tømrer] (**bilag N**), som skal stå for at udbedre skaderne. Vi er naturligvis klar over, at vi ikke kan gøre os håb om at få tilkendt erstatning til opførelse af et nyt hus, men vi vil hermed blot synliggøre omfanget og sværhedsgraden af skaderne, som DB gentagne gange har kaldt for ubetydelige.

Vi anfører nedenfor de beløb, som en udbedring af skaderne vil koste i henhold til tilbud udarbejdet af [klagerens tømrer] pr. 1. februar 2023 (**bilag H1**) og pr. 31. maj 2023 (**bilag H2**).

- a) Udgifter til afstivning af husets ydervægge på grund af manglende statik i huset (kr. 242.000)
- b) Udgifter til nedbrydning af skorsten og indvendige murstensvægge samt understøtning af randfundament, punktfundering og understøtning af skorsten (i alt kr. 249.412,50 inkl. moms)
- c) Tømrer- og murerarbejde som følge af pkt. b: Demontering af terrasse og opbygning af ny, opretning af gulve, nye indervægge og opmuring af ny skorsten (i alt kr. 224.300 inkl. moms)
- d) Udbedring af underdimensioneret tag (kr. 119.000 inkl. moms)
- e) Stabilisering af indvendige skillevæg mellem køkken og værelse (kr. 39.000 inkl. moms)

Vi har derudover anmodet DB om at de skal betale for reetablering af microcementgulv under brændeovn ved skorsten, hvor deres bygningsingeniør [selskabets ingeniør1] har lavet et hul med henblik på at foretage jordprøve. Dette er ikke omfattet af ovenstående tilbud.

Endelig har vi over for DB gjort gældende, at de skal erstatte vores udgifter til vores byggesagkyndige rådgivere samt juridiske rådgiver, som vi har været nødt til at inddrage i sagen for at få DB til at revurdere deres afgørelser i sagsforløbet:

- f) Udgifter til byggeteknisk rapport (**bilag C**) af 29. september 2022 (kr. 4.250/**bilag Q**)
- g) Udarbejdelse af klage til DB v/advokat ... af 16. februar 2023 (kr. 15.747,50/**bilag R**)
- h) Geotekniske undersøgelser og notat 1 v/[klagerens geotekniker] (kr. 13.312,50/**bilag Z1**)
- i) Geoteknisk notat 2 v/[klagerens geotekniker] (kr. 5.937,50/**bilag Z2**)
- j) Geoteknisk notat 3 v/[klagerens geotekniker] (kr. 14.250,00/**bilag Z3**)

For så vidt angår skade 1, har DB i mail af 3. maj 2023 indvilliget i at betale kr. 228.750. I mail af 7. maj 2023 har vi meddelt DB, at vi er villige til at acceptere denne opgørelse af erstatningen (fratrasket selvrisko på kr. 5.000), for så vidt angår skade 1. Vi informerede i forlængelse heraf DB om, at vi fortsat gør de øvrige anmeldte skader gældende.

I relation til skade 2 er DB på baggrund af gennemførte geotekniske undersøgelser i mail af 7. februar 2024 endt med at erkende, at de er forpligtede til at yde erstatning, dog kun for en 'lokal fundamentsforstærkning' i nordfundamentet. De af os adspurgte fagfolk (fx [klagerens tømrer] og [klagerens entreprenør]) har anbefalet en langt mere omfattende løsning. Den af os anvendte geotekniker, [klagerens geotekniker], har i **bilag S1-S4** anbefalet en understøtning af hele randfundamentet mod nord, øst og vest samt understøtning af punktfundamenter og af skorsten inde i huset. Vi har således ikke været i stand til at nå til enighed med DB om omfanget af denne skade og udbedringsmetode.

I relation til dækning af udgifter til rådgivere meddelte DB i samme mail, at *'udgifterne til at få undersøgt det nordlige fundament opfylder derfor nu kriteriet, men de udgifter I har afholdt til anden rådgivning i forbindelse med forsikrings sagen, vil ikke være dækket. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.'*

Vi har over for DB i henhold til Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 gjort gældende, at DB er forpligtet til at betale vores udgifter til [advokat] samt udgifter til byggesagkyndige rådgivere og har i den forbindelse henvist til afgørelse i sag 94382 (2021) afsagt af Ankenævnet for Forsikring ...

...

Vi mener, at DB bør dække vores udgifter til sagkyndige, fordi deres rådgivning har haft helt afgørende betydning for at få DB til at revurdere sagen: Efter DBs første besigtigelse af ejendommen i sommeren 2022 afviste de fuldstændigt at dække den anmeldte skade. Det var først efter, at vi havde fået lavet den byggetekniske rapport, at de ændrede holdning og anerkendte, at der er tale om en dækningsberettiget skade, for så vidt angår husets ydervægge. Ligeledes var det først efter, at advokaten havde sendt DB en klage på vores vegne, at DB indvilligede i at genoptage sagen og foretage en yderligere besigtigelse af sommerhuset. Den af DB udpegede bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] viste sig at være enig med os i, at den af DB anførte udbedringsmetode i relation til husets statik ikke ville være tilstrækkelig. Han anbefalede en udbedring, der i store træk er identisk med den løsning, som [klagerens tømrer] har anbefalet. Vi accepterede efterfølgende det af DB tilbudte beløb til stabilisering af husets ydervægge. [Selskabets ingeniør2/tømrer] gjorde samtidig opmærksom på, at skaden i husets ydervægge er forårsaget af forhold i gulv- og fundamentkonstruktionen, og anbefalede, at vi skulle kontakte [klagerens geotekniker], som er geotekniker og specialist på området, hvilket vi efterfølgende gjorde. [Klagerens geotekniker] fra [geoteknikfirma] har dokumenteret, at huset har en sætningsskade, at husets randfundament ikke er dybt nok og etableret på fyldjord, og at husets gulve samt murede skorsten har sat sig og er skæve. DB er endt med at anerkende, at de ligeledes skal dække udgifter til understøtning af en del af randfundamentet mod nord og udgifterne forbundet med [klagerens geoteknikers] arbejde med denne del af sagen. Efter vores vurdering har de anvendte sagkyndige derfor været en forudsætning for, at vi som klager har kunnet afdække skadens omfang og deres indbyrdes forbundethed.

Pr. mail af 25. maj 2024 meddelte vi DB, at vi ville bede Ankenævnet for Forsikring træffe afgørelse i sagen.

Klagers påstand

I henhold til klage udarbejdet af [advokat] af 16. februar 2023 (**bilag I**) gør vi for så vidt angår alle anmeldte skader gældende, at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen bilag 5, s. 5-24, pkt. 3 og 4 samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer ...

...

[Advokat] anfører i sin klage, at 'forsikringsselskabet uberettiget har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader/fysiske forhold, idet betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen utvivlsomt er til stede.'

Han lægger til grund, at den byggesagkyndiges rapport (**bilag C**) dokumenterer, at der er tale om en aktiv skade, der udvikler sig, og at der er tale om en fejlkonstruktion af huset, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende udbedringsarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13.

Advokaten konkluderede på baggrund af den byggetekniske rapport, at der foreligger aktuelle skader/fysiske forhold i form af ejendommens bevægelse, manglende statik og deformation i form af skævheder i ejendommens konstruktion, herunder indvendige og udvendige vægge, i taget m.v., som utvivlsomt har været tilstede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 07.06.2022, idet forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporterne, og at vi anmeldte skaderne/de fysiske forhold ved huset så hurtigt efter vores overtagelse af sommerhuset. Vi gør gældende, at det samme er tilfældet for de efter udarbejdelsen af advokatens klage anmeldte skader/forhold ved huset i relation til randfundament, punktfundament og understøtning af skorsten.

Som anført af advokaten gør vi ligeledes gældende, at de anmeldte skader/fysiske forhold ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, hvilket heller ikke er påvist af forsikringsselskabet, der i henhold til vores advokat har bevisbyrden herfor.

For alle anmeldte skader og forhold ved huset gør vi i lighed med advokaten gældende, at ejendommens fejlagtige og skadesbehæftede konstruktioner ikke er beskrevet i tilstandsrapporterne fra hverken 2022 og 2020 (**bilag E og F**). Dermed har vi som købere på grundlag heraf ikke haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det gøres derfor gældende, at de anmeldte skader/fysiske forhold er dækningsberettigede under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1. Som ligeledes anført af advokaten gør vi endvidere gældende, at det under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten er vores opfattelse, at der er tale om aktuelle skader/fysiske forhold, som ikke kunne forventes af den pågældende ejendom.

Det er på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at forsikringsselskabet uberettiget kun har imødekommet nogle få af de anmeldte skader/fysiske forhold, mens de har afslået dækning af de øvrige anmeldte skader/fysiske forhold med påstand om, at der ikke er tale om skader og/eller fejlkonstruktioner.

I relation til udgifter til rådgivere gør vi ligesom advokaten gældende:

'Henset til ejerskifteforsikringsselskabets delvise dækning af én enkelt anmeldt skade/fysisk forhold samt afslag i øvrigt har det været nødvendigt for mine klienter at engagere både advokat og byggetekniske rådgivere, og udgifterne forbundet hermed forventes dækket af ejerskifteforsikringen iht. FAL § 32, stk. 3 og Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13. Dokumentation for mine klienters nødvendige udgifter forbundet hermed kan fremsendes efter anmodning. Der tages forbehold for yderligere omkostninger forbundet med udbedringerne, herunder men ikke begrænset til maling inde og ude, lakering af gulve, elinstallationer m.v.'

Vi bemærker i forlængelse heraf, at det må antages, at de i de anførte tilbud anførte udgifter til udbedring af de anmeldte skader er steget siden tidspunktet for tilbuddenes udarbejdelse. Ligeledes er det forventeligt, at udgifterne til udbedring vil blive forhøjet, fordi skadernes omfang har udviklet sig i den mellemliggende periode. Vi gør i den sammenhæng opmærksom på, at vi gentagne gange har oplyst DB om dette. I den forbindelse bemærker vi, at DB efter vores opfattelse har udvist manglende rettidig omhu ved at trække sagen i langdrag, så skaderne har udviklet sig mere end højst nødvendigt.

Endvidere bemærker vi, at det er vores oplevelse, at DB gennem hele sagsforløbet har gradbøjet virkeligheden og fejlagtigt påstår årsagssammenhænge, som der ikke er belæg for. Vi ønsker også

at understrege, at det er vores opfattelse, at DB gentagne gange har ændret deres argumentation for afvisning af skaderne. De har – også for så vidt angår de enkelte skader – skiftevis argumenteret med, at der bl.a. ikke var tale om aktive skader, at skadesomfanget ikke er nævneværdigt, at skaden først er opstået efter vores overtagelse af huset, at der ikke er risiko for yderligere skadesudvikling, og at skaden skyldes jordbundsforhold.

Af **Bilag Å** fremgår samtlige DBs afgørelser. Efter vores vurdering er der ikke konsistens i afgørelserne. Her nævner vi som eksempel, at de i deres afgørelse af 16. december 2022 i relation til skade 1 begrundede dette således:

'Der er ikke konstateret fejlkonstruktioner på sommerhuset, men det vurderes at der er nærliggende risiko for skadesudvikling, da den anvendte afstivningsmetode med spånpladestrimler ikke stabiliserer konstruktionen tilstrækkeligt.'

Vi har meget svært ved at forstå, hvordan de kan påstå, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion, når de jo anfører, at det er konstruktionen, der er utilstrækkelig. Som nævnt ovenfor er DB endt med at anerkende, at skade 1 er dækningsberettiget, fordi der er tale om en aktiv skade, der opfylder alle betingelser for at være dækningsberettiget. Vi har dokumenteret, at de øvrige anmeldte skader ligeledes er aktive skader, der skyldes fejlkonstruktion eller forhold ved bygningen, men alligevel afviser DB, at der er tale om dækningsberettigede skader. Vi har bl.a. dokumenteret, at husets tag, fundering samt inder- og ydervægge er underdimensionerede, hvilket har medført skader, som reducerer husets brugsværdi nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende huse, og som ikke kan forventes af huse bygget i 1997.

I byggeteknisk rapport af 29. september lød konklusionen:

'Husets anvendelighed er også væsentligt nedsat og dette vil kun blive værre, når vestenvinden vil få huset til at tippe mere grundet den manglende statik. Vinduer vil ikke kunne åbnes ligesom døre heller vil kunne.'

I den forbindelse kan vi oplyse, at vi gentagne gange i løbet af de sidste to år har måtte høvle noget af husets døre for at kunne åbne og lukke disse.

Afslutningsvist kan vi oplyse, at vi på opfordring af vores advokat ultimo 2023 kontaktede [selskab], hvor vi har tegnet fritidshusforsikring på vores sommerhus, for at høre, om de anmeldte skader kan være omfattet af denne forsikring. I mail af 28. november 2023 (**bilag L**) meddelte forsikringsselskabet os, at fritidshusforsikringen ikke dækker de i de udarbejdede rapporter/geotekniske undersøgelser dokumenterede skader, fordi de vurderer, at der ikke er tale om pludselige skader indtruffet efter vores overtagelse af huset. Dette understøtter efter vores opfattelse, at der er tale om skjulte, men aktive skader, der var til stede ved vores overtagelse af sommerhuset, hvorfor skaderne bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagers anmodning til Ankenævnet for Forsikring

Med denne klage beder vi Ankenævnet vurdere, hvorvidt DB er forpligtet til at yde os erstatning for ovennævnte skadesforhold 2-5, idet vi bemærker, at vi fortsat accepterer DBs udregning af erstatning for skade 1. Vi beder ligeledes Ankenævnet tage stilling til, hvilke af de af os afholdte udgifter til henholdsvis byggetekniske og juridiske rådgivere, DB er forpligtet til at dække, ligesom vi beder Ankenævnet vurdere, hvorvidt DB skal betale for reetablering af microcementgulv ved skorsten.

...

Selv om vi har accepteret DBs udspil til erstatning for skade 1, medtager vi denne skade i redegørelsen, fordi denne del af sagsforløbet indeholder mange oplysninger, som er væsentlige for at forstå omfanget af skadesforhold 2-5 og sammenhængen mellem de enkelte skader/forhold. På baggrund af de gennemførte undersøgelser er vi nemlig af den opfattelse, at der er en sammenhæng mellem skaderne i ydervægge, randfundament, punktfundament og skorstensfundament, gulve og tag, der er underdimensionerede og dermed utilstrækkelige.

Vi bemærker, at vi i det følgende har samlet skade 2 (randfundament, punktfundament og skorsten) og skade 3 (opretning af gulve), da disse er omfattet af de samme tekniske undersøgelser. Desuden indgår de to forhold begge i punkterne b og c i det af vores tømrer udarbejdede tilbud (H2).

For et samlet overblik over sagsforløbet henviser vi til vedlagte tidsplan (**bilag Å**).

Skade 1: Udbedring af manglende statik i ydervægge

Som indledningsvist beskrevet konstaterede vi umiddelbart efter vores overtagelse af huset den 7. juni 2022, at mange af husets vinduer var utætte og bandt. Vi besluttede derfor at kontakte en tømrer og tog fat i [klagerens tømrer], som vi ikke kendte i forvejen. Han konstaterede, at vinduerne var utætte og bandt, fordi hele huset efter hans vurdering er skævt. På baggrund af hans anbefaling anmeldte vi dette til DB den 20. juni 2022. [Selskabets konsulent1] besigtigede huset den 29. juni 2022. Pr. mail af 24. august 2022 meddelte DB os, at forholdet ikke er omfattet af vores ejerskifteforsikring, selv om de i mailen nævnte, at konsulenten havde målt, at vindueslysninger og vinduesrammer var 6-19 mm ude af lod pr. meter, og at gavlens yderhjørner mod syd blev målt til at være henholdsvis 10 mm og 17 mm ude af lod pr. meter. Mod nord havde han målt ydervæggen til at være henholdsvis 5 mm og 4 mm ude af lod, mens han anførte, at huset i længderetningen var næsten i lod. Indvendig konstaterede han, at døre, skillevægge og vinduer var ude af lod, mens loft og overkarme var i vatter.

DBs afvisningsbegrundelse lød:

'Det anmeldte forhold udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Huset ses at være forankret/afstivet med BMF-trækbånd, og der er ingen tegn på, at der fortsat er aktive bevægelser. Det er muligt at montere vinduer igen, så disse er tætte. Det er en gammel bevægelse som er i ro, hvilket ikke medfører nærliggende risiko for skadesudvikling. Der er dermed ikke tale om en skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. '

Som det fremgår af ovenstående afgørelse, konkluderede DB, at skaden skyldes en gammel bevægelse, der ikke medfører risiko for skadesudvikling. De lagde således til grund, at der ikke er tale om en aktuel skade. Som begrundelse for at bevægelsen skulle være i ro, anførte DB, at deres konsulent havde konstateret, at de i ydervæggene monterede BMF-bånd til forankring og afstivning af huskonstruktionen ikke var opstrammet tilstrækkeligt. Vi var meget forundrede over dette, bl.a. fordi deres konsulent ikke gennemførte et destruktivt indgreb under sin besigtigelse, hvor vi var til stede. Dette gjorde vi gældende i vores svarmail af 24. august 2022 og argumenterede for, at der er tale om en både aktuel og skjult skade, som nedsætter husets brugbarhed væsentligt. Samtidig anførte vi, at de fagfolk, der havde besigtiget ejendommen, alle vurderer, at konstruktionen af husets ydervægge er for spinkel, og at der er behov for afstivning af væggene. Disse fagfolk har ligeledes nævnt, at skaden kan skyldes utilstrækkelig fundering af huset, bl.a. fordi huset er placeret på en skrånende grund.

I mail af 31. august 2022 bad vi DB præcisere, hvad der skal til, for at vi kan bevise, at der er tale om en dækningsberettiget skade. I mail af 22. september 2022 svarede de, at *'skadesbegrebet er først opfyldt, når der er tale om en aktuel skade eller en fejlkonstruktion, der giver nærliggende risiko for skader på bygningen, som nedsætter brugbarheden nævneværdigt.'*

I forlængelse heraf argumenterede DB for, at skadesbegrebet i vores tilfælde ikke er opfyldt, fordi der efter deres mening er tale om en gammel bevægelse i bygningen, der ikke påvirker husets statik. I relation til husets vinduer anførte de, at de utætte tætningslister er anført i tilstandsrapporten fra 2022 (side 12). Vi gjorde efterfølgende DB opmærksom på, at dette er faktuel forkert, da tilstandsrapporten alene nævner et vindue i husets anneks.

Med henblik på at blive klogere på skaden i husets ydervægge og de skæve døre og vinduer kontaktede vi [klagerens byggesagkyndige]. Dette informerede vi DB om i mail af 23. september 2022.

[Klagerens byggesagkyndige] besigtigede huset den 29. september 2022 og udarbejdede byggeteknisk rapport af samme dato (**bilag C**). Modsat konsulenten fra DB vurderede den sagkyndige, at skaden skyldes en konstruktionsfejl i ydervægge og indvendige vægge, og at skaden er af et sådant omfang, at den væsentligt nedsætter husets brugbarhed. Samtidig konstaterede han, at der er tale om en aktiv skade, og at husets statik er i fare.

I relation til husets ydervægge dokumenterede rapporten, at huset er skubbet mod øst. Ved det sydvestlige hjørne blev huset målt til at være 1,5 cm ude af lod på 1,5 meter lodstok. Ved husets sydøstlige hjørne var tallet 2,5 cm. Husets nordøstlige hjørne var også tippet mod øst. Midt på husets østlige langside (på højde med husets skorsten) fandt den sagkyndige, at husets ydervæg er blevet forskubbet 3,5 cm mod øst. Han konkluderede på den baggrund, at den indvendige skillevæg ikke har nogen stabiliserende effekt. For så vidt angår husets vinduer, dokumenterede rapporten, at disse som følge af forskydningen af huset er utætte. Det er også værd at bemærke, at rapporten i modsætning til DBs konsulents undersøgelser dokumenterede, at husets karme er 'meget ude af lod'. Ligeledes konkluderer rapporten, at der ikke er ventilering i facadekonstruktionen, hvilket rapporten benævner som en konstruktionsfejl. I rapportens konklusion hedder det:

'Det vurderes, at husets statik ikke er tilstrækkelig og at en ny storm fra vest vil gøre skævhederne endnu værre og endda kan gøre stor skade på huset. Husets byggetekniske værdi er væsentligt nedsat, idet statikken ikke er sikret. Husets anvendelighed er også væsentligt nedsat og dette vil kun blive værre, når vestenvinden vil få huset til at tippe mere grundet den manglende statik. Vinduer vil ikke kunne åbnes ligesom døre heller vil kunne. Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene – ydervægge og skillevægge. Den manglende ventilation af facaden vil give kondens på bagsiden af facadebrædderne, hvilket vil føre til nedbrydning. Dette er en fejlkonstruktion.'

På baggrund af rapporten mener vi således at have bevist, at der er tale om fejlkonstruktion af bl.a. yder- og indervægge.

Pr. mail af 29. september fremsendte vi den byggesagkyndiges rapport samt faktura til DB og gjorde gældende, at skadeforhold 1 skyldes en fejlkonstruktion, og at der beviseligt er tale om en nærliggende risiko for yderligere skader på bygningen, som nedsætter brugbarheden væsentligt. På baggrund af rapporten udvidede vi vores skadeanmeldelse og anmodede om dækning af udgifter til udbedring af husets ydervægge, herunder manglende ventilering af facadebeklædningen,

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

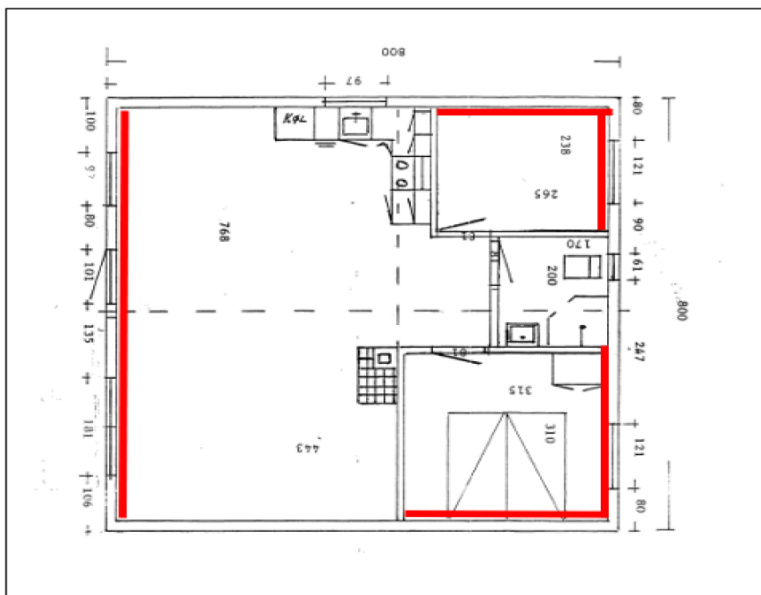
101901

der vil føre til nedbrydning af træværket, samt om dækning af udgifter til udbedring af husets skæve gulve og skillevægge. Endvidere anmodede vi om dækning af udgifter til udskiftning/udbedring af vinduer, døre og karme. Vi bemærker, at vi efterfølgende er blevet bekendt med, at man ikke kan søge om erstatning vedrørende forhold, som man har rekvireret en håndværker til at ordne. Da vi som nævnt ovenfor konsulterede [klagerens tømrer] for at tale om husets vinduer og døre forud for skadesanmeldelsen, antager vi, at vi ikke kan få dækket udgifter til nye døre og vinduer. Derfor har vi efterfølgende frafaldet dette krav over for DB.

Pr. mail af 27. oktober 2022 meddelte DB os, at de ønskede at genbesigtige ejendommen. Konsulenterne [selskabets konsulent1] og [selskabets konsulent2] fra DB genbesigtigede huset den 8. november 2022. De gennemførte bl.a. et destruktivt indgreb, hvor de konstaterede, at der ikke som hidtil af DB påstået er monteret BMF-bånd i husets ydervægge.

Den 16. december 2022 modtog vi en ny afgørelse fra DB, hvor de anerkendte, at skaden i ydervæggen er dækningsberettiget, fordi der ikke er monteret BMF-bånd. De bestred i den forbindelse, at der er tegn på aktive bevægelser, ligesom de – i modstrid med den byggetekniske rapport – fastholdt, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion. I stedet begrundede de deres dækningspligt med, at der er nærliggende risiko for skadesudvikling på grund af den i ydervæggen anvendte afstivningsmetode med spånpladestrimler, der ikke stabiliserer konstruktionen tilstrækkeligt. Vi må erkende, at vi har meget svært ved at forstå, at der her ikke er tale om en fejlkonstruktion, når der beviseligt er tale om et forhold, der har medført en skade på huset.

For så vidt angår udbedringsmetode, anførte DB, at forholdet i ydervæggene kan udbedres ved at lave en indvending stabiliserende skivevirkning ved at nedtage den indvendige beklædning på de to vægge i de sydvendte værelser og på den nordvendte gavl som vist på denne tegning:



I relation til facadebeklædning anførte DB, at der i huset er anvendt en sædvanlig konstruktionsopbygning med et isoleret skelet på 145 mm, en indvendig dampspærre og en udvendig klinkbeklædning med vindpap. De afviste, at den manglende facadeventilering er en skade, da de ikke har konstateret fugt i konstruktionen. De anførte dog, at konsulenten har bemærket, at der er sket opfugtning i underkanten af træbeklædningen på grund af terrænet, som er anlagt meget

højt, så der ikke er den foreskrevne frihøjde (15-20 cm) fra terrænet til underkanten af træbeklædningen på ydervæggene, hvilket er anmærket i tilstandsrapportens punkt 4, hvorfor forholdet efter deres vurdering ikke er dækningsberettiget. I deres afgørelse bad DB os afslutningsvist om at indhente et tilbud på den af dem anviste udbedringsmetode til brug for opgørelse af erstatningen. For så vidt angår de øvrige anmeldte skader, afviste de dækningen af disse med henvisning til, at der efter deres vurdering ikke er tale om en skade eller fejlkonstruktion. Vores anmodning om at betale for udarbejdelse af den byggesagkyndiges rapport af 29. september 2022 forholdt de sig ikke til i afgørelsen.

Da vi ikke kunne acceptere den af DB anviste udbedringsmetode og var i tvivl om, hvorvidt der er juridisk hold i DBs afgørelse, kontaktede vi [advokat], der har specialiseret sig i ejerskiftesager. Efter gennemgang af mailkorrespondancen mellem os og DB samt sagens dokumenter i øvrigt, herunder tilstandsrapporter fra 2022 og 2020 (**bilag E og F**), den byggesagkyndiges rapport af 29. september 2022 (**bilag C**), forsikringspolice (**bilag B**) samt salgsopstilling (**bilag G**), anbefalede han os at klage til DB's klageafdeling over afgørelsen. Med henblik på at kunne udarbejde klagen bad advokaten os indhente et tilbud på udbedring af de af os til DB i mail af 29. september 2022 anmeldte skader. Dette tilbud er indeholdt i advokatens klage til DB af 16. februar 2023 (**bilag I**). For så vidt angår husets ydervægge, gjorde vi med udgangspunkt i følgende ordrette gengivelse af klagen følgende gældende:

'[Klagerens byggesagkyndige] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende, jf. bilag 6:

S. 2-3: 'På hjørne ved sydvendt gavl ses, at husets langside er ude af lod og er skubbet mod øst af vestenvinden. Der måles ude af lod med 1,5 m lodstok og her ses, at hjørnet er 1,5 cm ude af lod – altså 1 cm pr. m. Ved samme gavl i modsatte ende måles langsiden mod øst at være 2,5 cm ude af lod på 1,5 m lodstok. Dette er over tolerancen for den slags vægge og det vurderes, at husets statik er i fare. Der nivelleres med laser på nederste facadebræt og det viser sig, at husets sokkel ikke har sat sig. Det må således være vestenvinden, som har skubbet huset ud af lod.'

S. 5: 'På hjørne mod nordøst (facade mod vejen) ses også at huset er tippet mod øst.'

S. 6: 'Ude af lod midt på østvendt langside. 3,5 cm målt på 1,5 m lodstok. Her hvor målingen er foretaget er der et tilstødende skillerum på modsatte side, men dettes statiske virkning er åbenbart ikke til stede, når ydervæggen kan forskubbes så meget. Skillerummet virker således ikke stabiliserende overfor vindlasten, hvilket ellers er en af formålene med skillerum som støder imod ydervægge.'

S. 7: 'Tilstandsrapporter fra 28.5.2020 og fra 12.5.2022. Husets skævhed er ikke nævnt i den 2 år gamle tilstandsrapport, hvilket indikerer, at skævhederne er sket efter denne rapport. Dette underbygger, at der er tale om en aktuel og igangværende skade, som vil udvikles yderligere. I den nye tilstandsrapport er forholdet heller ikke nævnt, hvilket kan undre. I den gamle tilstandsrapport er nedbøjning på taget ikke nævnt, hvilket det er i den nye rapport. Det tyder på, at bevægelser i husets konstruktioner er sket mellem de to rapporter.' [Mine fremhævninger]

På baggrund heraf konkluderede [klagerens byggesagkyndige], jf. bilag 6, s. 7, at:

'Det vurderes, at husets statik ikke er tilstrækkelig og at en ny storm fra vest vil gøre skævhederne endnu værre og endda kan gøre stor skade på huset. Husets byggetekni-

ske værdi er væsentligt nedsat, idet statikken ikke er sikret. Husets anvendelighed er også væsentligt nedsat og dette vil kun blive værre, når vestenvinden vil få huset til at tippe mere grundet den manglende statik. Vinduer vil ikke kunne åbnes ligesom døre heller vil kunne. Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge. [Mine fremhævninger]

Det kan på baggrund af ovenstående lægges til grund, at de anmeldte skader/fysiske forhold for så vidt angår ydervæggene skyldes ejendommens fejlkonstruktioner, som udleder 'aktive' bevægelser i ejendommen, eftersom intet er nævnt i tilstandsrapporter, jf. bilag 3 og 4.

I medfør af forsikringsselskabets afgørelse af den 16.12.2022, jf. bilag 1, s. 12-14, gøres det i modsætning til ovenstående gældende, at:

*'Der er ikke konstateret fejlkonstruktioner på sommerhuset, men det vurderes at **der er nærliggende risiko for skadesudvikling, da den anvendte afstivningsmetode med spånpladestrimler ikke stabiliserer konstruktionen tilstrækkeligt**, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.'* [Mine fremhævninger]

Forsikringsselskabet anfører dog tillige i selv samme afgørelse, at:

*'Selvom **der ikke er anvendt BMF-bånd til afstivning af ydervæggene**, er der fortsat **ikke aktive bevægelser** i konstruktionen.'* [Mine fremhævninger]

Dermed fastholder forsikringsselskabet, at ejendommen er 'i ro', jf. afgørelsen af den 24.08.2022, jf. bilag 1, s. 4-5, denne påstand bestrides som værende udokumenteret, idet ejendommen lider af konstruktionsmæssige fejl, jf. bilag 6, hvilket aktivt bevirker at ejendommen bevæger sig, hvorfor det gøres gældende, at der er tale om en aktuel og igangværende skade. Det bemærkes i denne sammenhæng, at forsikringsselskabet fastholder påstanden om at ejendommen er 'i ro' og uden aktive bevægelser, trods ovennævnte manglende BMF-bånd, samt ud fra at forsikringsselskabets konsulenter i forbindelse med anden besigtigelse af ejendommen konstaterede, at BMF-båndene ikke var monteret, hvilket samlet er et udtryk for at forsikringsselskabet modsiger sig selv i nærværende forhold, jf. afgørelsen af den 28.08.2022 sammenholdt med afgørelsen af den 16.12.2022, jf. bilag 1, s. 4-5 samt s. 12-14.

Hertil gøres det gældende, at den byggetekniske rapport, jf. bilag 6, anfører, at:

*'[...] **der er tale om en aktuel og igangværende skade**, som vil udvikles yderligere.'* jf. bilag 6, s. 7. [Mine fremhævninger]

I øvrigt konkluderes det, jf. bilag 6, s. 7, at:

'Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge.' [Mine fremhævninger]

Endvidere gør forsikringsselskabet følgende udbedringsmetode gældende:

'Forholdet kan udbedres ved at lave en indvending stabiliserende skivevirkning ved at nedtage den indvendige beklædning på de to vægge i de sydvendte værelser og på den nordvendte gavl (se venligst bilag 1, hvor konsulenten har markeret det med rødt). Træskelettet skrues 15 mm på tagkrydsfiner i hele væggens størrelse og fuldlimes i fer og not

samlinger. Dertil skal de skæve vinduer på gavlen mod syd oprettes i montage huller, og så skal der genmonteres en indvendig fyrrustikbeklædning og nye lysninger.'

Denne udbedringsmetode angår imidlertid en indvendig beklædning af ejendommens ydervægge i dele af gavlene og dele af væggene mod øst og vest, hvilket er et forsøg på at stabilisere ejendommen, som ejendommen forefindes – i den 'skæve' position. Dog vil det af forsikringsselskabet anførte løsningsforslag give anledning til følgende 'ukendte' problemstillinger/gråzoner angående skivevirkningen, idet udbedringen:

1. ikke omfatter hele ejendommens sydlige gavl, hvor den manglende stabilitet reelt set er størst, herunder vægarealet i ejendommens sydlige gavl i badeværelsesets fulde længde,
2. sandsynligvis vil skivevirkningen være mindre effektiv, idet det ikke synes teknisk mulig grundet monteret toilet og bruseniche op ad væggen,
3. ikke er mulig i værelset mod øst, hvor en indvendig beklædning ville reducere arealet væsentligt af det i forvejen lille rum, hvorved ejendommens brugs- og anvendelsesværdi svækkes, og endelig
4. ikke omfatter skillevæggene inde i huset, hvilke der i henhold til den byggetekniske rapport, jf. bilag 5, er benævnt som et faktum for ejendommens manglende stabilitet grundet i fejlkonstruktion. Det bemærkes, at skillevæggene er kendetegnet ved skævhed, som bl.a. kommer til udtryk ved, at yderdøren samt indvendige døre 'svinger' helt op af sig selv. Endvidere er dele af køkkenmodulerne vredet skæve, hvorved de som ejendommens ydervægge ikke er i lod.

Det bemærkes, at den mest rigtige metode for udbedring formentligt ville være at genoprette ejendommen, således denne står i lod og vatter via en kran, hvorefter der skal ske stabilisering. Den netop nævnte løsning er mine klienter blevet anbefalet af flere tømrere, som er konsulteret i nærværende sag, trods udbedringsformen er yderst bekostelig. I øvrigt har mine klienter konsulteret tømrerfirmaet [klagerens tømrer] desangående, som anbefaler, at alle ejendommens ydervægge skal afstives/stabiliseres for at opnå den bedste muligt og mest effektive skivevirkning.

På baggrund af mine klienters konsultationer og det indhentede tilbud, jf. bilag 7, gøres det gældende, at der bør ske en udvendig stabilisering af ejendommens konstruktion, således stabiliseringen udføres på den samlede ejendom. Af tilbuddet foreslås følgende:

'Beklædning udv.

For at opnå skive effekt på hus, vil jeg anbefale man demonterer beklædning/klemliste (hvis der er nogen) vindspærre. Herefter opbygning med Diff. Åben 9mm Cembritt cement plade som vindspærre/skiveeffekt. 25mm klemlister/ny beklædning.

Ventilations spalte ved tag-fod. Montering/ demontering

Vinduer. Nye udvendige lysninger i sort blik. Trækbånd på langsider. Bortkørsel affald.

Pris inkl. moms 242.000,00 kr.'

Overordnet gøres det gældende af forsikringsselskabets udbedringsforslag er mangelfuldt og udokumenteret i henhold til det endelige resultat, idet udførelsen heraf alene vil udmunde i en 'lappeløsning', eftersom ejendommens samlede konstruktion ikke sikkert stabiliseres, hvorfor forsikringsselskabets udbedringsforslag bør revurderes i medfør af bilag 6 og 7.

Ejendommens facadeventilering og – beklædning

Forsikringsselskabet lægger følgende til grund i afgørelsen af den 16.12.2022, jf. bilag 1, s. 12-14:

'Ved besigtigelsen er der åbnet op ind til konstruktionen og her kunne opbygningen konstateres. Ydervæggene er opført med ca. 145 mm isoleret skelet. Indvendigt er væggene opført med dampspærre i fyrrustikbeklædning, og udvendigt er væggene beklædt med vindpap og klinkbeklædning på træskelettet. Der er tale om en sædvanlig konstruktionsopbygning for sommerhuse af den alder.

*Der er, i forbindelse med åbningen ind til konstruktionen, ikke konstateret kondensdannelser eller nedbrud i træbeklædningen. Der er ingen tegn på at der har været fugt i konstruktionen, der fremstår meget tør. **Der er ikke konstateret skader eller fejlkonstruktioner, der har givet anledning til skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.** [Mine fremhævninger]*

Konsulenten har bemærket, at der er sket opfugtning i underkanten af træbeklædningen på grund af terrænet som er anlagt meget højt, så der ikke er den foreskrevne frihøjde (15-20 cm) fra terrænet til underkanten af træbeklædningen på ydervæggene. Dette kan forårsage opfugtning af facaden, når regnvandet løber op på soklen og facaden. Forholdet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 4 og derved ikke dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.'

Den byggesagkyndige har i rapporten, jf. bilag 6, s. 6, anført:

'Det ses ved kig op under facadebeklædningen at facaden ikke er ventileret.'

I øvrigt er konklusionen for så vidt angår beklædningen, jf. bilag 6, s. 7:

*'Den **manglende ventilation af facaden vil give kondens på bagsiden af facadebrædderne, hvilket vil føre til nedbrydning. Dette er en fejlkonstruktion.**'* [Mine fremhævninger]

Det bemærkes, at det er mig oplyst, at forsikringsselskabets konsulent(er) alene udførte undersøgelserne af beklædningen ved demontering af et bræt på ejendommens sydside - solside, hvorfor forsikringsselskabets undersøgelser anses for utilstrækkelige, idet der er tale om en stikprøvekontrol og ikke en reel undersøgelse.

Det gøres gældende, at der er tale om en fejlkonstruktion i ejendommen facadebeklædning, hvoraf der er en nærtliggende risiko for skader, hvilket bør være dækningsberettiget. Det bemærkes, at der tages forbehold for, at der skal udføres yderligere undersøgelser af fugt i beklædning, herunder ville det være formålstjenligt udføre arbejdet i forbindelse med udbedring og afstivningen/stabiliseringen af ejendommens ydervægge, jf. ovenfor under afsnittet om ydervægge.'

Som svar på advokatens klage modtog vi den 2. marts 2023 en afgørelse fra den klageansvarlige hos DB adresseret til vores advokat. Heri anførte DB, at de ikke anerkender vurderingerne i rapporten af 29. september 2022 og fastholdt, at der ikke er konstateret *'aktive sætninger eller nyere bevægelser i bygningen'*. Den klageansvarlige meddelte dog samtidig, at [konsulent] og en håndværker ville genbesigtige ejendommen med henblik på at udarbejde et tilbud til udbedring af den af dem anerkendte skade. Han anførte i forlængelse heraf, at **'arbejderne vil kunne udføres med sædvanlig håndværkergaranti'** (vores fremhævning).

I vores svarmail af 3. marts 2023 indvilligede vi i at lade DBs konsulent/håndværker genbesigtige huset, men fastholdt det via vores advokat fremsendte løsningsforslag med udgangspunkt i tømrerens tilbud. Den 8. marts 2023 oplyste vi – på anbefaling af Ankenævnet for Forsikring, som vi havde kontaktet telefonisk – DB om, at skaderne på sommerhuset udvikler sig, og at vi derfor tager forbehold for, at udgifterne til udbedring kan stige i forhold til det af os fremsendte overslag fra tømrer.

Den 24. marts 2023 besigtigede [konsulent] sammen med [selskabets ingeniør2/tømrer] sommerhuset. Bygningsingeniøren konstaterede under besigtigelsen, at huset er meget skævt og bevæger sig i både øst- og nordgående retning, hvilket han er den første, der konstaterer. Han konstaterede også en sætningsskade i husets nordlige randfundament. Samtidig gav han udtryk for, at han var meget bekymret for husets hængende gulv og årsagerne hertil. Han foreslog derfor, at der skulle laves et hul i gulvet under et af køkkenskabene for at kunne besigtige gulvkonstruktionen med henblik på at undersøge, om man kunne udbedre denne skade nedefra. Han gav således udtryk for, at skaden i gulvet efter hans vurdering også skal udbedres.

Vi informerede DB om dette forslag i mail af 3. april 2023. I mail af 4. april 2023 svarede DB, at [selskabets ingeniør2/tømrer] ville kunne gennemføre den foreslåede undersøgelse for kr. 3.750 inkl. moms, men at dette måtte ske for vores regning, da deres konsulent fastholdt, at lunken ikke havde udviklet sig.

Henholdsvis den 10. og 11. april 2023 informerede vi pr. mail henholdsvis DB og [selskabets ingeniør2/tømrer] om, at vi selv havde savet hul i bunden af køkkenskabet, taget billeder af gulvkonstruktionen og udarbejdet tegninger af de vand- og lodrette forskydninger i huset (**bilag Y1 og Y2**). Vi foretog disse kontrolmålinger af hele sommerhuset efter [selskabets ingeniør2/tømrers] besigtigelse af huset, fordi han her gav udtryk for stor bekymring for både gulv- og tagkonstruktionens bæreevne. På baggrund af de gennemførte målinger gjorde vi over for DB gældende, at de forskellige skadesforhold med vægge, tag og gulv er tæt forbundne, hvorfor DBs udbedringsforslag var utilstrækkeligt.

Bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] henvendte sig derefter selv til os og bad om at måtte genbesigtige huset, hvilket han gjorde den 18. april 2023. Her besigtigede han gennem det af os udskårne hul i køkkenskabet husets gulvkonstruktion og foretog yderligere opmålinger i huset. I mail af 28. april 2023 informerede vi DB om, at [selskabets ingeniør2/tømrer] havde genbesigtiget huset og over for os havde tilkendegivet, at husets vægge ikke kan stabiliseres uden først at udbedre skaderne i husets gulvkonstruktion og fundament. Under sit besøg oplyste han os bl.a. om, at punktfundamenterne med tre monterede stolper i forlængelse af husets overdækkede træterrasse mod nord tillige bør stabiliseres/understøttes, da denne konstruktion efter hans vurdering er med til at trække huset ned, hvad – ud over fejlkonstruktionerne i gulvkonstruktionen/funderingen af gulvet – sandsynligvis har forårsaget sætningsskaden og husets hængende gulve samt skæve vægge i gavlen. Efter bygningsingeniørens holdning skal fundament- og gulvkonstruktionen sikres, hvis man skal kunne garantere, at huset ikke igen sætter sig og bliver skævt. På den baggrund anførte vi over for DB, at vi kun kan acceptere en helhedsløsning. I den forbindelse bemærkede vi, at bygningsingeniøren havde fortalt os, at han efter de to besigtigelser og efter at have været i dialog med [selskabets konsulent1] havde følt sig nødsaget til at tage telefonisk kontakt til [selskabets chefkonsulent] for at involvere denne i sagen, idet [selskabets ingeniør2/tømrer] følte behov for over for ham redegøre for de faktiske forhold på stedet og ska-

dernes indbyrdes forbundenhed. Vi bemærker, at DBs bygningsingeniør under sit besøg anbefalede os at kontakte [geoteknikfirma] for at få foretaget en undersøgelse af jordforholdene og husets fundament.

I mail af 3. maj 2023 informerede DBs klageansvarlige os om, at han havde modtaget tilbud fra [selskabets ingeniør2/tømrer] på udbedring af husets ydervægge på i alt kr. 228.750 inkl. moms, hvilket vi accepterede i mail af 7. maj 2023, idet den af [selskabets ingeniør2/tømrer] anførte udbedringsmetode stort set svarer til det forslag, som vores egen tømrer havde udarbejdet. Samtidig meddelte vi DB, at vi fastholder alle i øvrigt anmeldte skader.

I sin mail af 3. maj 2023 bad den klageansvarlige os om at igangsætte arbejdet, hvilket vi afviste pr. mail af 7. maj 2023 med henvisning til, at [selskabets ingeniør2/tømrer] gentagne gange har givet udtryk for, at vi ikke bør igangsætte arbejdet med at stabilisere husets ydervægge, før skaderne i husets fundament og tagets understøtning og gulv er udbedret, hvilket DB i sin mail af 3. maj 2023 bekræftede over for os:

'[Selskabets ingeniør2/tømrer] bekræfter, at det er hans anbefaling, at I får undersøgt jordbundsforholdene inden I får lavet andre arbejder på huset. Der er en del skævheder, men skævhederne giver ikke et entydigt billede. Der kan være tale om, at man ikke har været tilstrækkelig omhyggelig ved opførelsen af huset, både ved udførelsen af selve bygningen og ved komprimeringen af kapillarbrydende lag/fyldlag under terrændækket. Der kan også være tale om, at huset står på fed ler (Lillebælts ler), som er kendt for at kunne forårsage sætninger i tørre perioder.'

Vi opfatter denne mail således, at DB bekræfter, at skaden vil være dækningsberettiget, hvis det kan konstateres, at huset er konstrueret på en måde, der ikke kan sikre, at der udvikler sig skader, hvilket vi gør gældende under vores gennemgang af skade 2 og 3 nedenfor.

I vores mail af 7. maj gjorde vi desuden DB opmærksom på, at [selskabets ingeniør2/tømrer] over for os havde sagt, at han i første omgang havde sendt DB et tilbud, hvor han både inkluderede udgifter til stabilisering af husets ydervægge og sætningsskade/nedsunkne gulve, da han ikke mener, at husets stabilitet kan sikres, medmindre husets fundament og sætningsskaden, gulvkonstruktionen samt tagets understøtning ved terrassen udbedres. Han har ligeledes informeret os om, at DB efterfølgende bad ham opdele tilbuddet, så omkostningerne forbundet med udbedringen af gulv/sætningsskader ikke fremgik af tilbuddet, som vi har modtaget fra DB. På den baggrund bad vi den klageansvarlige bekræfte, at den af DB anviste udbedringsmetode er omfattet af almindelig håndværkergaranti, idet DB tidligere har garanteret dette. Endelig oplyste vi i vores mail DB om, at vi havde kontaktet [geoteknikfirma] (**bilag 5**) og bedt dem undersøge jordbundsforhold og husets fundering.

Resultaterne af dette arbejde redegør vi for under skade 2 og 3 nedenfor.

I relation til skade 1 gør vi afslutningsvist gældende, at det faktum, at den af DB udpegede bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] først fremsendte et tilbud, som både omfattede ydervægge og gulv/fundament, sandsynliggør, at der er tale om sammenhængende skadesforhold, og at skaden i fundament/gulv derfor bør være omfattet af samme dækningsansvar som skaden i ydervæggen, som DB har måtte erkende, er en aktiv skade.

Skade 2 + 3: Understøtning af rand- og punktfundament samt skorsten + opretning af gulv

Som nævnt ovenfor bemærkede [klagerens tømrer] allerede i forbindelse med sin besigtigelse af huset i juni 2022, at der kunne være en sammenhæng mellem husets skævhed og fundamentet. Den byggeteknisk rapport af 29. september 2022 (**bilag C**) dokumenterede en lunke i gulvet på 2,5 cm. Vi foretog den 12. marts 2023 selv et destruktivt indgreb, hvor vi fjernede terrassebrædder ved den nordlige gavl, der skjuler nordfundamentet. Her kunne vi konstatere, at der var en større revne i husets fundament midt i gavlen på netop det sted, hvor gulvet hænger i hele husets længde fra nord til syd.

[Selskabets konsulent] og [selskabets ingeniør2/tømrer] konstaterede den 24. marts 2024 ligeledes den af os fundne sætningsskade i husets nordfundament samt skaden i gulvet. Sidstnævnte gav under besigtigelsen som nævnt ovenfor især udtryk for bekymring for gulvkonstruktionen/fundering af gulvet. I mail af 4. april 2023 afviste DB, at der er tale om en aktiv skade med henvisning til, at de ikke havde konstateret en udvikling i skaden. I forlængelse heraf anførte de, at de naturligvis ikke kan vide, om lunken 'har årsag i nedbrud eller fejl ved konstruktionen', hvilket vi opfatter som en tilkendegivelse af, at skaden ville være dækningsberettiget, hvis disse forhold var til stede.

Vi bemærker, at vi umiddelbart efter, at vi overtog huset den 7. juni 2022, foretog en afslibning og nylakering af alle husets trægulve. Vi vedlægger fotos (**bilag K**) af 12. marts 2023, som viser, at gulvets gulvbrædder i området med lunken (hele midterpartiet af huset i retning syd/nord) er begyndt at give sig, idet lakken krakelerer og samlingerne mellem brædderne er blevet synlige som sorte streger i gulvet. **Bilag K** viser også, hvordan gulvet ser ud i områder uden nedsynkning. De i bilaget indeholdte fotos viser desuden, at der nu er en afstand på 10 mm mellem gulv og fodlister i området ved siden af lunken. **Bilag K** viser ligeledes den pr. 12. marts dokumenterede sætningsskade i nordfundamentet. På dette tidspunkt gynger og knirker gulvet tillige i et stadig større område. Vi kunne også på dette tidspunkt konstatere, at den byggesagkyndige som noteret i rapporten af 29. september 2022 havde fået ret i, at det bliver stadig sværere at åbne dørene i huset, idet disse nu binder voldsomt.

Primo april 2023 foretog vi en opmåling af hele huset med henblik på at dokumentere både lodrette og vandrette forskydninger (**bilag Y1 og Y2**). **Bilag Y2** dokumenterer, at lunken havde udviklet sig, så den nu på det dybeste sted var 4 cm og omfattede et område på 3 x 5 meter af gulvet (lodrette forskydninger). Gennem det hul under et af køkkenskabene, som [selskabets ingeniør2/tømrer] havde anbefalet os at lave, kunne vi dokumentere, at der også for så vidt angår gulvet, er tale om konstruktionsfejl, idet man kunne se en oversavet/manglende strøer og manglende hæftning mellem gulv og punktunderstøtninger (se fotos i **bilag Y2** samt video i **bilag P**). Opmålingen af de vandrette forskydninger (**bilag Y1**) viste, at husets ydervægge ikke alene skubbes i østlig, men også i nordgående retning. Vi fremsendte de to bilag henholdsvis den 10. april og den 11. april til DB og [selskabets ingeniør2/tømrer]. I mailen til DB anførte vi, at [selskabets ingeniør2/tømrer] over for os havde givet udtryk for, at husets vægge ikke kan stabiliseres uden først at udbedre skaderne i husets gulvkonstruktion og fundament. På den baggrund gjorde vi over for DB gældende, at vi kun kan acceptere en helhedsløsning.

I mail af 3. maj 2023 afviste DB, at der er tale om skader på gulvet. Som begrundelser anførte de, at gulvet er udført med 45 x 95 mm strøer, som er understøttet pr. 100 cm og ligger med en afstand på 50 cm. De vurderede, at opbygningen er stabil, og skævheden må være en følge af, at betondækket enten har været skævt ved udførelsen, eller har sat sig efterfølgende. De tilføjede,

at der ikke opleves fjedring eller ustabilitet i gulvet, hvilket efter deres opfattelse tyder på, at skævheden er af ældre dato.

I vores mail af 7. maj 2023 meddelte vi DB, at vi på opfordring af deres egen bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] ikke ville igangsætte arbejdet med at stabilisere husets ydervægge, før skaderne i husets fundament, tagkonstruktionen og gulv er udbedret. I samme mail nævnte vi en række yderligere tegn på, at huset er i bevægelse, bl.a. at køkkenelementerne monteret på gulvet er 3 cm ude af vater (**bilag Y**). Køkkenbordpladen falder med 1 cm per meter. Vi nævnte også, at den murede halvæg mellem køkken og spisestue, som vi pudsede og tapetserede umiddelbart efter overtagelsen, allerede har løsnet sig fra ydervæggen, ligesom den falder med 1,2 cm pr. meter.

Den 22. maj 2023 konstaterede [klagerens tømrer], da han besigtigede huset sammen med [klagerens entreprenør] for at kunne udarbejde tilbud H2, at skorstenen var 3-4 cm ude af lod i nord- og østlig retning.

Den 31. maj 2023 fremsendte vi notat 1 (**bilag S1**) udarbejdet af [klagerens geotekniker] fra [geoteknikfirma] til DB. Sammen med notatet sendte vi tilbuddet på udbedring af skaderne udarbejdet af [klagerens tømrer] og [klagerens entreprenør]. I [klagerens geoteknikers] notat konkluderede han:

'stribefundament mod vej eller dele heraf har sat sig. Vi vurderer, at årsagen til disse sætninger skyldes at hele dette stribefundament/eller dele heraf, er etableret på fyldaflejringer og/eller løstlejlrede silt/sandaflejringer eller evt. slapt ler. Iht. vedlagte boreprofil for HB1 er der under fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer af både sand og ler.

De trufne jordbundsforhold under fundamentet i denne boring HB1 er således ikke i overensstemmelse med fundering på intakte og bæredygtige aflejringer. Vedhæftet dette notat er nuværende ejers egne opmålinger af huset - både vandrette og lodrette opmålinger. Heraf fremgår det, som også skønnet under besigtigelsen, at gulvet i huset/stuen-køkken mod vej (og evt. øvrige gulvkonstruktion) har sat sig ind mod midten af gulvet. Disse opmålinger og skønnede observationerne under besigtigelse udført af [geoteknikfirma] stemmer overens med synlig revne i sokkel ca. under yderdør mod vej, jf. vedhæftede foto af revneskade. Ifølge opmåling foretaget af ejer har sokkel/fundament sat sig ca. 2 cm ved den synlige revne i soklen.

I øvrigt bemærkes, at almindelig frostfri funderingsdybde for opvarmede konstruktioner er 0,9 m under terræn. Den konstaterede funderingsdybde på 0,5 m ift. terræn er derfor ikke i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført) normer og regler for funderingsdybder.

HB3 er udført ved søjlefundament, jf. foto. Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,8 m under terræn og der er konstateret ler ved/under fundamentsunderkant. Vi er ikke bekendt med om bæreevnen for disse søjlefundamenter er i orden. Dette kræver egentlige bæreevneberegninger samt søjlelaster.

Yderligere bemærkes, som en skønsmæssig vurdering, at understøtninger for gulvet stue/køkken (og evt. øvrige gulvkonstruktion) ikke er tilstrækkelige.'

Vi har hermed dokumenteret, at gulvkonstruktionen i henhold til [klagerens geotekniker], som undersøgte gulvkonstruktionen gennem det af os savede hul i gulvet under et køkkenskab i forbindelse med sin besigtigelse, ikke er tilstrækkelig, hvilket i vores optik må være lig med en underdimensioneret gulvkonstruktion. Samtidig mener vi med [klagerens geoteknikers] notat at have dokumenteret, at revneskaden i soklen under yderdøren mod nord hænger sammen med den hængende gulvkonstruktion i stue/køkken. Vi gør således i relation til gulvkonstruktionen gældende, at vi har bevist, at dette ikke har tilstrækkelig bæreevne, og at der er aktive bevægelser i husets gulvkonstruktion. Der er derfor nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling, som både vil nedsætte bygningens brugbarhed og bygningens tekniske værdi yderligere.

I mail af 15. juni 2023 meddelte DB os, at de på trods af [klagerens geoteknikers] konklusion ikke mener, at der er risiko for skade. Under en efterfølgende telefonsamtale med [selskabets medarbejder] aftalte vi dog, at DB skulle sende en sagkyndig ud for at foretage yderligere undersøgelser af huset og jordbundsforholdene. Den 29. juni 2023 foretog [selskabets ingeniør1], der er bygningsingeniør og funderingsrådgiver, en besigtigelse af sommerhuset for DB. Han konstaterede, at huset 'er knækket', og at skorstene har sat sig. Han foreslog at lave et hul i mikrocementgulvet ved siden af den murede skorsten i stuen (**bilag U1 og U2**) for at kunne undersøge jordbundsforholdene ved skorstenen.

[Selskabets ingeniør1] genbesigtigede huset den 29. august 2023 sammen med to konsulenter fra DB ([selskabets ingeniør2/tømrer] og ...). Her foretog de en ny opmåling af huset og foretog jordprøven. I mail af 3. september 2023 spurgte vi DB, om vi skulle fremskaffe et tilbud på genetablering af mikrocementgulvet, da vi mener, at de skal bekoste dette. DB har dog aldrig svaret på dette. Som aftalt med [selskabets ingeniør1] og de to konsulenter under besøget, fremsendte vi i samme mail nye opmålinger af de lodrette forskydninger i huset pr. 23. august 2023 (**bilag J**), der beviser, at skaden i gulvet og sætningen af randfundamentet udvikler sig, idet lunken i gulvet har udviklet sig først fra september 2022 til april 2023 og igen fra april til august 2023. Lunken er pr. august 2023 nu 5 cm dyb. Vi bemærker, at konsulenternes opmåling bekræftede vores opmålinger.

Vi gør på den baggrund gældende, at der i modsætning til DBs påstand kan dokumenteres en udvikling i skaden i gulvet. Ligeledes gør vi gældende, at omfanget af skaden har nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed. Vi henviser til video af 23. august 2023 (**bilag T**), som viser omfanget af lunken samt gulvets store fjedring. Vi bestrider på den baggrund, at gulvkonstruktionen er stabil som anført af DB.

Vi bemærker i forlængelse heraf, at [selskabets ingeniør1] i sit seneste notat af 18. april 2024 anførte, at der er behov for en ny gulvkonstruktion, hvilket må tages til udtryk for, at han også vurderer, at den aktive skade i gulvet er af et sådant omfang, at den skal udbedres.

I relation til skaden i gulvet henviser vi i øvrigt til vores klage til DB af 16. februar 2023 udarbejdet af vores advokat:

'4. Ejendommens gulve

I forsikringsselskabets afgørelse af den 16.12.2022, jf. bilag 1, s. 12-14 gøres det gældende, at:

*'I den byggetekniske rapport du har fremsendt, er der **bemærket en mindre lunke på stuegulvet på 25 mm over 2 m**. Konsulenterne har gennemgået gulvet og har ikke kunne mærke unormalt eftergivende gulv. **En lunke på 25 mm over 2 m er indenfor tolerance-***

grænsen for skævheder af gulve, der i øvrigt har lidt alder på sig, da det ikke er så mærkbart at det har nogen indvirkning på gulvets anvendelse og funktion. Forholdet udgør ikke en skade eller fejlkonstruktion, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.' [Mine fremhævninger]

I sammenhæng hermed bemærkes det, at den byggesagkyndig, jf. bilag 6, s. 7 gør selv samme gældende:

*'I stue måles gulvet at være 25 mm ude af vater på 2 m lodstok. **Hele gulvet hænger mod midten af rummet (lunke).***' [Mine fremhævninger]

Det kan derfor lægges til grund, at forsikringsselskabet fastslår, at en lunke på 25 mm er inden for tolerancegrænsen for ældre gulve. Denne påstand bestrides i sin helhed som værende udokumenteret. Det bemærkes, at ejendommen er opført 1997, jf. bilag 3. I henhold til Dansk Industri er tolerancen for nye gulve 2 mm. pr. 2 m., jf. følgende link: ...

Mine klienter har oplyst, at gulvet føles som om 'at det vil falde sammen'. Desuden angående de skæve gulve anføres det at gulvet 'gynger' og knirker voldsomt i hele det nedsunkne område.

I ejerskifteforsikringsmæssig praksis, herunder ved [andet selskab], anføres følgende:

'Der er store nedbøjninger og/eller skævheder i dit gulv. Det står ikke nævnt i tilstandsrapporten, og skaden skyldes, at konstruktion under gulvet er udført forkert, eller der er skade på opklodsningen, der bærer gulvkonstruktionen. Vi dækker udgiften til at reparere gulvbelægning og -konstruktion, som typisk vil kunne udføres af en tømrer.' jf. [link til andet selskabs hjemmeside].

Det gøres derfor gældende at forsikringsselskabets afgørelse er udokumenteret, idet der ikke er foretaget de nødvendige undersøgelser mht. tolerance og bæreevne m.v. Endvidere gøres det gældende at tolerancerne for gulvet er overskredet, hvorfor der såvel er tale om en aktuel skade samt nærtliggende risiko for skader på gulvet, idet gulvet er fejlkonstrueret, jf. det anførte i bilag 6, hvilket er dækningsberettiget.'

Den 4. oktober 2023 modtog vi mail fra DB med resultatet af [selskabets ingeniør1's] undersøgelser (**bilag X1, X2 og X3**), som vi samme dato videresendte til [klagerens geotekniker] for at få hans vurdering heraf.

Den 27. oktober modtog vi følgende afslag fra DB:

'Som tidligere anført, har skævheder i gulvene ikke haft en størrelse, som i sig selv vil kunne betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da skævhederne heller ikke kan tilskrives nedbrud eller fejl ved husets konstruktioner, må jeg fastholde, at forholdet ikke vil være dækket af forsikringen. Tørkeskader dækkes som udgangspunkt ikke af ejerskifteforsikringen.'

Her begrundes de således afslaget med omfanget af skævheden i gulvet, og at der ikke er tale om en konstruktionsfejl, men derimod om udtørring af jorden. I relation til den påståede tørreskade begrundede de denne med en tør juni måned 2023. Vi kunne dog konstatere, at dette er en modificering af ordlyden af [selskabets ingeniør1's] notat, idet han rettelig skrev, at '*vi har haft en lang og tør sommer*', hvilket er faktisk forkert, idet juli måned 2023 var den vådeste juli i mange år. I

deres afslag nægtede DB ligeledes at dække den konstaterede sætningsskade i husets nordlige randfundament. På den baggrund bad de os om at kontakte deres bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer], så denne kunne igangsætte udbedringen af husets ydervægge.

Den 27. oktober 2023 modtog vi [klagerens geoteknikers] vurdering af [selskabets ingeniør1's] notat (X1-X3). Hans vurdering fremgår af notat 2 (**bilag S2**). Med udgangspunkt heri gjorde vi over for DB gældende, at skaden skyldes en konstruktionsfejl, idet fundamentet kun har en funderingsdybde på 0,5 meter ift. til terræn og derfor ikke er i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført i 1997) normer og regler for funderingsdybder – slet ikke hvis der er tale om udtørningsfølsom jord.

[Selskabets ingeniør1] anførte i sit første notat (X1), at fundamentet i *'nogen udstrækning er under den nuværende udtørningszone'*.

[Klagerens geotekniker] anførte i sit svar dog følgende om grænsen for udtørring:

'Svindfri dybde, under antagelse af lerarter som beskrevet i bilag 2 og med evt. beplantning omkring huset, skønnes på nuværende grundlag at være 1,5 m under terrænniveauer. Præcis svindfri funderingsdybde må dog fastlægges nærmere når udbedringsarbejder/understøbningsarbejder planlægges.'

På den baggrund må det lægges til grund, at [selskabets ingeniør1's] vurdering af dybden af husets fundament og udtørningszone ikke er korrekt. Vi bemærker, at det fremgår både at [selskabets ingeniør1's] notat 1 og [klagerens geoteknikers] notat 1 og 2, at der er konstateret sætnings-skade på skorsten, gulve og stribefundament mod nord, og at de begge anfører, at der er risiko for yderligere udvikling af skaden.

Vi ønsker at fremhæve, at [selskabets ingeniør1] i sit notat af 2. oktober 2023 (X1) noterede, at skorstenen er skyld i ydervæggens og dermed husets vandrette bevægelse:

'Skorstenen er ca. 4 cm ude af lod såvel mod øst som nord og der er en sætning i gulvet mod skorstenen på 4-6 cm. Det ser umiddelbart ud til at hemsens er fastgjort i skorstenen, hvorfor ydermuren mod øst presses ud i samme takt som skorstenens bevægelse.'

[Selskabets ingeniør1] anførte ganske vist, for så vidt angår yderfundamentet, at dette er *'rimeligt stabilt'*, hvilket [klagerens geotekniker] imidlertid i sit notat 2 gør indsigelser imod, da skaden på husets yderfundament og ikke mindst nedsænkningen af punktfundamentene viser, at det ikke er tilstrækkeligt, at fundfunderingen er rimelig stabil. Den skal være stabil, hvilket ikke er tilfældet.

Som tidligere nævnt konstaterede [klagerens tømrer] allerede den 22. maj 2023, at skorstenen var 3-4 cm ude af lod. Den byggesagkyndige rapport af 29. september 2022 dokumenterede, at den østlige ydervæg var vredet 3,5 cm mod øst på netop det sted i husets længde, hvor skorstenen befinder sig. Vi gør derfor gældende, at det ikke er en tør juni måned i 2023, der – som anført af DB – kan forklare udviklingen af skaderne i husets randfundament, punktfundamenter, understøtning af skorsten og gulve. Konstateringen af den forvredne østvæg i september 2022 og den skæve skorsten i maj 2023 implicerer nemlig, at skaden allerede på her var af et væsentligt omfang. Det må derfor efter vores vurdering lægges til grund, at de forhold ved bygningen, der har medført disse skader, var til stede på overtagelsesdatoen. Her gør vi også gældende, at [klagerens

tømrer] allerede under sin første besigtigelse i juni 2022 bemærkede, at der kunne være en sammenhæng mellem fundament og husets manglende statik.

I vores svar til DB af 29. oktober 2023 fremsendte vi [klagerens geoteknikers] notat 2 og gjorde på den baggrund igen gældende, at årsagen til skaderne er bygningens konstruktion, hvilket i vores øjne bør være dækket af ejerskifteforsikringen, idet det underdimensionerede yderfundament og punktunderstøtningen inden i huset samt under skorstenen ikke er ført til frostfri og svindfri dybde, da huset blev opført – hvilket henset til jordforholdene på stedet har vist sig at være en forudsætning for, at der ikke kan ske sætningsskader. Det er muligt, at vejr- og klimaforhold kan have været medårsag til udviklingen af skaderne, men de ville kunne være undgået, hvis huset var blevet bygget efter gældende regler og normer (også på opførelsestidspunktet). Her henviste vi til Dansk Ingeniørforenings norm for fundering (DS 415), der siger, at udtørring ved fundering på fed lerjord kan give anledning til betydelige sætninger, som kan imødegås ved ekstra funderingsdybde.

Det gældende bygningsreglement fra 1985 afsnit 4.1.4 siger følgende:

'Fundering skal ske til frostfri dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden.'

DBs afgørelse af 27. oktober fremsendte vi sammen med [selskabets ingeniør1's] notat 1, vores opmålinger af husets gulve pr. april og august 2023 samt [klagerens geoteknikers] to notater til den af DB anvendte tømrer/bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] pr. mail af 28. oktober 2023. Med udgangspunkt heri svarede denne os pr. mail af samme dato:

'... Vi kan naturligvis ikke garantere husets stabilitet såfremt fundamenterne sætter sig uanset hvilke arbejder der udføres i væggene. Vores arbejder forudsætter at husets fundament er stabilt. Ellers er det spildt arbejde at udføre. Håber det giver svar på dit spørgsmål ellers så ring...'

Vi har efterfølgende været i telefonisk kontakt med [selskabets ingeniør2/tømrer], der uddybende understregede, at husets fundament skal føres til frostfri dybde, før arbejdet med at udbedre væggenes skævhed kan igangsættes. Hans vurdering af forholdet er således fortsat den samme som efter hans tidligere besigtigelser af ejendommen. Det kan derfor konstateres, at den håndværker, som DB har udpeget til at udbedre skaden i husets ydervægge, ikke mener, at skaderne på huset kan udbedres, medmindre skaden i fundamentet også udbedres. At begynde at afstive husets ydervægge ville være ren symptombehandling uden varig effekt. Efter hans vurdering kan de to skadesforhold således ikke ses løst fra hinanden. Følgelig bør DB efter vores mening ikke blot være forpligtet til at dække udgifterne til stabilisering af husets ydervægge, men også til at dække udgifterne forbundet med understøtning af skorsten, randfundament og punktfundamenter samt udbedre skaderne i gulvet

Dette gjorde vi gældende over for DB i mail af 29. oktober 2023, hvor vi ligeledes fremsendte [klagerens geoteknikers] notat 2 (**bilag S2**). Den 1. december 2023 rykkede vi DB for svar og oplyste ved samme lejlighed, at vi den 30. oktober havde anmeldt skaderne på husets fundament, skorsten og gulve til [selskab], hvor vi har tegnet en fritidshusforsikring på huset. [Selskab] svarede os dog pr. 20. november 2023 (**bilag L**), at vores fritidshusforsikring ikke dækker skaderne, fordi der efter deres vurdering ikke er tale om en pludselig skade. I vores øjne må dette understøtte, at årsagen til skaderne ikke er pludselig udtørring af jorden under husets fundament i juni måned 2023, som DB har gjort gældende.

I mail af 18. december 2023 oplyste DB os om, at de havde bedt [selskabets ingeniør1] vurdere [klagerens geoteknikers] notat 2. Endvidere anførte de, at

'huset er et sommerhus som er opført iht. kap. 11 i BR-s-85. Huset skal altså ikke overholde samme regler, som var gældende for enfamiliehuse, jf. bl.a. kap. 4.2.1. Gulve og gulvkonstruktioner er ikke udført, som det i 1997 var almindeligt for enfamiliehuse, og dette kan ikke siges at være en fejl ved bygningen.'

I relation til husets gulve anførte DB:

'Vi er enige om, at der også var skævheder i gulvene, da I overtog huset, men i mindre grad end det der er tilfældet i dag. De skævheder der var i gulvene, da I overtog huset, var ikke i en størrelse, som kan betegnes som en skade. Skævhederne var ikke til hinder for normal brug af huset. Sætningen af gulvene, som følge af udtørring i de underliggende jordlag, som er sket efter jeres overtagelse, dækkes ikke, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.'

DB anerkender således nu, at der var skævheder i gulvene på overtagelsestidspunktet, men at skaden ikke er dækningsberettiget, fordi de efter deres mening ikke var af et omfang, der forhindrer normal brug af huset. Samtidig anerkender de dog, at skaden har udviklet sig. De anfører i forlængelse heraf, at sætningen af gulvene efter overtagelsesdatoen ikke er dækningsberettigede, hvis den efter deres opfattelse er forårsaget af udtørring. Som nævnt ovenfor bestrider vi dette. I den sammenhæng bemærker vi, at DB i mail af 3. maj 2023 i modstrid med deres nuværende vurdering anførte, at skævheden i gulvet sandsynligvis er af 'ældre dato'. Vi mener omvendt, at husets skader, der udvikler sig, både påvirker brugbarheden af huset samt den byggetekniske værdi.

I vores mail af 19. december 2023 gjorde vi på baggrund af [klagerens geotekniker] notater gældende, at skaden i fundamentet/gulvene ikke er en følge af udtørring, men derimod af et underdimensioneret fundament (randfundament, punktfundamenter og understøtning af skorsten), som helt tydeligvis ikke kan bære huset, som er i bevægelse. Det er i vores øjne helt utænkeligt, at disse forhold først er indtruffet efter vores overtagelse af huset. Der må alt andet lige lægges til grund, at de var til stede på overtagelsesdagen, men ikke var omtalt i tilstandsrapporten fra 2022, hvorfor der er tale om skjulte skader.

I relation til DBs påstand om, at der på tidspunktet for sommerhusets opførelse var lempeligere regler, gør vi gældende, at et hus, uagtet om dette måtte være sandt, i sagens natur skal konstrueres efter omstændighederne på grunden, så husets konstruktion har den nødvendige bæreevne, hvilket beviseligt ikke er tilfældet i vores sommerhus.

Efter gentagne rykkere modtog vi den 7. februar 2024 mail fra DB, hvori de med henvisning til notat 2 udarbejdet af [selskabets ingeniør1] (**Bilag X4**) fastholdt, at

'husets randfundamenter er uden konstaterbare sætninger, bortset fra et enkelt sted på forsiden af huset, hvor der dels ikke er funderet særligt dybt (muligvis fordi der er fjernet jord ifm. udførelsen af terrassen) og hvor der desuden er en betydelig punktlast på fundamentet pga. en bærende søjle.'

DB anførte i forlængelse heraf, at de er indstillet på at dække udgiften til en lokal fundamentsforstærkning, som kan sikre konstruktionen mod yderligere sætninger af den bærende søjle. Afledt heraf lægger vi til grund, at DB har anerkendt, at der er tale om en aktiv skade, hvor det er nødvendigt at sætte ind for at undgå yderligere skadesudvikling. DB meddelte os dog i samme mail, at de nægter at dække udgifter til understøtning af indvendige gulve og skorstenen, fordi [selskabets

ingeniør1's] vingeforsøg angiveligt har vist, at jordens bæreevne *'burde være tilstrækkelig til at optage vægten fra skorstenen'*. Vi gør her gældende, at dette ikke er tilfældet, idet skorstenen jo beviseligt er sunket og ude af lod.

I mail af 7. februar 2024 bad vi DB præcisere omfanget af den tilbudte lokale fundamentsforstærkning. De oplyste samme dag, at der skal være tale om en forstærkning *'i det omfang, der skønnes nødvendigt'* – og at de ville bede [selskabets ingeniør1] om at tage stilling til dette.

Vi sendte [selskabets ingeniør1's] notat 2 til [klagerens geotekniker], som tog stilling hertil i sit notat 3 (**bilag S4**) af 14. marts 2024. [Klagerens geotekniker] præciserede i notatet, at problemet – hvis man udelukkende lægger [selskabets ingeniør1's] undersøgelse til grund – måske vil kunne tilskrives periodevis udtørring i kombination med opfugtning, altså ikke udelukkende udtørring. Hans begrundelse er, at en udtørring for længst ville have været færdig i jorden efter 26 år. Desuden skriver han, at [selskabets ingeniør1's] konklusioner baserer på et utilstrækkeligt grundlag. Efter [klagerens geoteknikers] vurdering er den grundlæggende årsag til sætningsskaderne og udviklingen i husets gulve og skorsten fortsat, at sommerhusets konstruktion i form af fundering ikke er tilstrækkelig, idet randfundamentet ikke har en dybde på de både dengang og nu foreskrevne 0,90 meter. Han anførte, at dette formentlig også gælder for punktfundamenterne og skorstensfundamentet, og bemærker i den sammenhæng, at det er forventeligt, at en tung skorstenskonstruktion med stor sandsynlighed vil føre til deformationer - ikke mindst fordi husets ydervægge (skadesforhold 1) også er fejlkonstruerede/underdimensionerede, hvilket DB jo er endt med at anerkende.

Vi bemærker, at vi den 3. juni 2024 har undersøgt randfundamentets dybde på langsiden af husets østside (**bilag M**). Undersøgelsen viste, at randfundamentet på midten af husets langside er på 70 cm. Det kan derfor konstateres, at husets randfundament ved sydøst-hjørnet er 90 cm faldende til 50 cm ved nordøst-hjørnet.

Som [klagerens geotekniker] bemærker i sit notat 3, har [selskabets ingeniør1] vurderet, at der er risiko for, at skaden i gulvene udvikler sig. [Klagerens geotekniker] konkluderer i sit notat, at der kan være tale om en fremadrettet risiko for, at skævheder i både gulve og skorsten udvikler sig. Ligeledes kan han ikke udelukke, at sætninger for fundamentet mod nord forværres. På den baggrund anbefaler han, at husets randfundament, punktfunderinger og skorstensfundament skal føres til bæredygtig og udtørrings-/svindfri dybde.

I relation til omfanget af udbedringen af nordfundamentet anfører [klagerens geotekniker] i sit notat 3 (som også i sit notat 2), at der er brug for fundamentsforstærkning af hele nord- øst- og vestfundamentet for at være sikker på, at konstruktionen bliver stabil. Over for DB gjorde vi derfor i vores mail af 15. marts 2024, hvor vi også sendte DB [klagerens geoteknikers] notat 3, gældende, at de skal dække udgifter til understøtning af randfundament i det af [klagerens geotekniker] anførte omfang samt for understøtning af punktfundamenter og skorstensfundament til udtørrings- og svindfri dybde, så husets fundament opnår tilstrækkelig bæreevne.

På grund af et ønske om snart at kunne afslutte sagen tilbød vi i vores mail DB et forlig, hvor vi erklærede os villige til selv at finansiere yderligere undersøgelser af jordbundsforhold og selv at dække udgifterne i forbindelse med skadesforhold 4 (afstivning af tag kr. 119.000) og skadesforhold 5 (stabilisering af indvendige vægge kr. 39.000), såfremt DB ville acceptere at betale for udbedringen af øvrige anmeldte skader.

Efter gentagne rykkere svarede DB i mail af 3. maj 2024 med henvisning til notat 3 udarbejdet af [selskabets ingeniør1] (**bilag X5**), at de ikke vil tilbyde dækning af udgifter til udbedring af randfundamenter og indvendige gulve, fordi skaden ikke var af en nævneværdig størrelse på overtagelsestidspunktet, og der efter deres vurdering ikke er tale om en konstruktionsfejl, men derimod om sætninger, der er sket efter overtagelsen. I samme mail informerede de os om, at de vil indhente et tilbud på den nødvendige efterfundering af søjlen mod nord (lokal understøtning af nordfundamentet) og herefter opføre erstatningen.

Pr. mail af 23. maj 2024 gentog vi over for DB, at både [selskabets ingeniør1] og [klagerens geotekniker] har konstateret, at skorstenen har sat sig og er fire centimeter ude af lod, og at skaderne i gulvet vil fortsætte med at udvikle sig. Begge parter sagkyndige samt bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] er således enige om, at der er tale om en aktiv skade med risiko for videreudvikling. Ingen af skaderne i hverken gulvet eller i fundamenterne var helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporterne fra hverken 2020 og 2022. Der er således også tale om skjulte fejl. Som dokumenteret af [klagerens geotekniker] og i byggeteknisk rapport af 29. september 2022 (**bilag C**) er der tale om fejlkonstruktioner i form af underdimensionering. Samtidig fastholdt vi, at skaderne har et sådant omfang, at de i nævneværdig grad påvirker husets brugbarhed både her og nu og ikke mindst i fremtiden sammenholdt med huse af samme alder. Som allerede nævnt, er husets køkkenbordplader skæve, gulvet er stærkt fjedrende, vinduer og døre binder og er utætte, hvilket dokumenterer, at brugbarheden er væsentligt nedsat. Vi gør samtidig gældende, at huset ikke er opført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og dermed fagmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet, hvorfor de anmeldte forhold i nævneværdig grad ligeledes nedsætter ejendommens byggetekniske værdi. Dette understøttes af, at flere fagfolk, heriblandt [klagerens tømrer] reelt mener, at ejendommen er så skadet, at man bør nedrive huset og bygge et nyt.

Vi bemærker i øvrigt, at DBs bygningsingeniør [selskabets ingeniør1] i sit notat af 18. april 2024 (X5) anførte, at der er behov for en ny gulvkonstruktion, ligesom han anbefaler, at skorstenen i forbindelse med dette arbejde beklædes med en membran. Det må derfor lægges til grund, at DBs sagkyndige anbefaler udskiftning af gulv og udbedring af skader ved skorsten som følge af skaderne i huset.

For så vidt angår DBs argumentation, bemærker vi, at de i mailen af 23. maj 2024 begrundede deres afslag med tidspunktet for skadens opståen, mens de så sent som i mail af 15. marts 2024 argumenterede således:

'Med hensyn til de indvendige gulve og skorstenen, så har vingeforsøgene vist, at jordens bæreevne burde være tilstrækkelig til at optage vægten fra skorstenen. Det er vanskeligt at se, at der kan være andre forklaringer på sætningen af betondækket, end udtørring af den udtøringsfølsomme lerjord. Hvis [klagerens geotekniker] mener, at der er andre forhold der gør sig gældende, så hører jeg gerne nærmere.'

På baggrund af [klagerens geoteknikers] notat 1-3 fastholder vi, at skadesårsagen er den manglende dybde på husets fundering (både randfundamenter, punktfundamenter og skorsten) og etableringen heraf på fyldjord. Vi gør derfor fortsat gældende, at skaderne skyldes konstruktionsfejl eller utilstrækkelig fundering på tidspunktet for husets opførelse. Vi bemærker i forlængelse heraf, at [selskabets ingeniør1] i sit notat af 18. april 2023 anerkender at skaden i gulvet hænger sammen med randfundamenterne, hvilket alt andet lige kan begrunde, at skaderne skyldes en konstruktionsfejl og fx ikke alene jordbundsforholdene.

I relation til omfanget af understøtningen af randfundamentet fastholder vi som også anbefalet af [klagerens geotekniker] i hans notat 3, at hele nordfundamentet samt øst- og vestsiden samt punktfundamenter skal understøttes for at opnå en tilstrækkelig stabil konstruktion i hele huset. De mange skader på huset (ydervægge, indervægge, gulve og skorsten samt sætning i nordfundamentet), vidner om, at der er behov for mere end en lokal understøbning under sætningsskaden i nordfundamentet. I den forbindelse bemærker vi, at [selskabets ingeniør1] i sit notat 1 af 2. oktober 2023 konstaterede, at der kunne konstateres et fald i gulvhøjde fra sydvest-hjørnet til nordvest-hjørnet på 1 cm. I **Bilag J** dokumenterede vi, at de to hjørner mod nord pr. 23. august 2023 var faldet til henholdsvis -1,7 og -2,1 cm. Det er kun i hjørnerne mod sydvest- og sydøst, at der ikke er sket en sætning. Dette understøtter efter vores opfattelse [klagerens geoteknikers] anbefaling om, at husets nordlige, østlige og vestlige randfundament skal understøttes.

På baggrund af ovenstående gør vi således afslutningsvist gældende, at husets gulvkonstruktion bestående af strøer og punktfundamenter ligesom huset randfundament og skorstensunderstøtning ikke har tilstrækkelig bæreevne. Vi mener derfor, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at man som tidligere anført af DB som mulig forklaring må lægge til grund, at man ikke har været tilstrækkelig omhyggelig ved konstruktionen af huset. Ligeledes gør vi gældende, at de udførte undersøgelser har bevist, at revneskaden i soklen mod nord hænger sammen med den hængende gulvkonstruktion i stue/køkken. Dette understøtter, at der er en sammenhæng mellem skaderne og udviklingen heraf, hvilket også er fremført af den af DB anvendte bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer], som har afvist at ville udbedre skaderne i ydervæggen, medmindre huset fundament gøres stabilt.

Skade 4: Understøtning af tagkonstruktion

Byggeteknisk rapport af 29. september 2022 (**bilag C**) dokumenterede, at husets tagkonstruktion består af spær med en bredde på 48 mm og en højde på 175 cm. Spærafstanden er 96 cm, hvilket ikke svarer til angivelserne i husets byggetilladelse, der er givet på baggrund af en stærkere tagkonstruktion med en spærbredde på 63 mm og en højde på 175 cm samt en spærafstand på 80 centimeter. Derudover konstaterede den sagkyndige i sin rapport, at husets tagkonstruktion med loft til kip ikke har en statisk effekt over for vindlast, hvorfor tagkonstruktionen er medårsag til husets manglende statik.

Som nævnt ovenfor, dokumenterede rapporten bl.a., at skorstenen har forskubbet husets østlige ydervæg med 3,5 cm, hvilket en tilstrækkelig stærk tagkonstruktion kunne have været med til at undgå. Vi gør derfor gældende, at ejendommens tagkonstruktion er underdimensioneret og dermed fejlkonstrueret.

I tilstandsrapporten af 12. maj 2022 (**bilag E**) står der:

'Der er mindre svaj på taget, tagflader er ikke helt plane.'

Dette er i tilstandsrapporten kategoriseret som en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Vi gør gældende, at omfanget af den i tilstandsrapporten anmærkede skade er klart forkert og ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, fordi vi ikke på dette grundlag havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I DBs afslag af 18. december 2022 anførte de, at [selskabets konsulent1] under sin besigtigelse af ejendommen målte højden på spær til 200 mm, bredden til 47-48 mm og spærafstanden til mellem 60-96 cm. Med henvisning til tabelopslaget *Træ 59* (tabel 2 nedenfor) argumenterede de for, at et spær med dimensionen 45x195 mm med 1 meters afstand er godkendt til en spændvidde på 3,91 meter. I relation til vores sommerhus gjorde de på den baggrund gældende, at der er tale om et stærkere tag sammenlignet med normkravet. Ligeledes anførte de, at der er registreret en fritstående bærende midtersøjle på den nordlige ende af taget, som vurderes at være stabil og i lod uanset påvirkninger fra vindpresset. Med henvisning hertil hævdede DB, at der ikke er registreret fejlkonstruktioner på taget eller skader, der i øvrigt går ud over det, som allerede er anmærket i tilstandsrapporten, og nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

I relation til den fritstående midtersøjle bemærker vi, at [klagerens geoteknikers] notat 1 (S1) dokumenterer, at der er konstateret ler ved/under underkanten af fundamentet (80 cm under terræn), på hvilken baggrund han understreger, at dette kan påvirke bæreevnen, men at dette kræver yderligere undersøgelser. Konsulentens angivelse af at søjlen er stabil, er dermed alene en påstand.

Tabel 2 Bjælkespær over 1. fag, lysvidder L i m.
 L_u sikrer at langtidsnedbøjningen for egenvægt er mindre end $l/400$, og bør normalt anvendes ved dimensionering af tagbjælker. L_t sikrer alene at styrken overholder normkravene.

Let tag, 0,25 kN/m²

Bjælke dimensioner, mm		Bjælkeafstand, m									
		0,4		0,6		0,8		1,0		1,2	
b	h	L_u	L_t	L_u	L_t	L_u	L_t	L_u	L_t	L_u	L_t
45	120	2,81	3,77	2,48	3,09	2,26	2,67	2,10	2,38	1,98	2,17
45	145	3,39	4,56	3,00	3,74	2,74	3,24	2,55	2,89	2,40	2,64
45	170	3,96	5,34	3,51	4,39	3,21	3,81	2,99	3,40	2,82	3,10
45	195	4,52	6,12	4,02	5,03	3,68	4,37	3,44	3,91	3,24	3,57
45	220	5,07	6,88	4,52	5,67	4,15	4,93	3,88	4,42	3,66	4,04
45	245	5,62	7,64	5,02	6,31	4,62	5,49	4,31	4,92	4,08	4,50
45	270	6,16	8,40	5,51	6,95	5,08	6,05	4,75	5,43	4,49	4,96
45	295	6,69	9,15	6,00	7,58	5,53	6,60	5,18	5,93	4,90	5,42
95	195	5,48	8,62	4,96	7,18	4,59	6,27	4,31	5,64	4,09	5,17
95	245	6,73	10,67	6,13	8,94	5,70	7,84	5,37	7,06	5,10	6,48
95	295	7,93	12,67	7,27	10,66	6,78	9,38	6,40	8,46	6,09	7,77

8 Bjælkespær

TRA 59

14.11.2022 10:56

I mail af 19. december 2022 bad vi DB om supplerende oplysninger om kilden til ovenstående tabel. Af svarmail af 13. januar 2023 fremgik følgende:

'Bygningens snittegning er udarbejdet efter beskrivelsen i Træ28. Træ59, som jeg tidligere henvisede til, afløser Træ28. Konsulenten har vedhæftet relevante sider fra Træ28, hvor bl.a. spændviddenormen er øget til 4,05 m. Se venligst vedhæftede bilag.'

I vores advokats klage af 16. februar 2023 (**bilag I**) gjorde over for DB gjort gældende, at konsulentens beregninger er forkerte, idet DBs konsulent har lagt til grund, at bredden på tagets spær er 200 mm som anført i byggetilladelsen. Dette er ikke korrekt, hvilket fremgår af foto af spærkonstruktionen i **bilag K**. Som det fremgår af fotoet, har konsulenten målt bredden som spær plus klemliste. Den korrekte bredde er som anført i den byggesagkyndiges rapport af 29. september 2022 175 mm.

Dermed kan det konstateres, at tagkonstruktionen er underdimensioneret i forhold til byggetilladelse samt byggeskik. Konsulentens beregning er ydermere forkert, fordi konsulenten tager udgangspunkt i spændvidder og nedbøjningsevne for tagkonstruktioner med en hældning på 15 grader. Taget på vores sommerhus har en hældning på 20 grader. Lægges de korrekte mål til grund for beregningen, har vores tag en spændvidde på 3,83 meter, hvilket betyder, at vores tag ikke opfylder normkravet i henhold til den af DB anvendte tabel. På baggrund heraf gør vi gældende, at der er tale om en betragtelig underdimensioneret tagkonstruktion, hvorfor der er nærliggende risiko for skadesudvikling, der går ud over det i tilstandsrapporten anførte, og som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Skade 5: Indvendige skillevægge

I byggeteknisk rapport af 29. september 2022 blev det dokumenteret, at sommerhusets indvendige skillevægge er fejlkonstruerede, idet *'husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge'*. Vi gør derfor som anført i advokatens klage af 16. februar 2023 (**bilag I**) gældende, at ejendommens skillevægge/indvendige vægge skal stabiliseres for at opnå den bedst mulige udbedring af ejendommens fejlbehæftede konstruktion, fordi der også for så vidt angår denne skade, er tale om en aktiv skade."

I brev af 23/8 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører flere forhold vedrørende et sommerhus opført i 1997. Klager anfører følgende klagepunkter:

- Udbedring af manglende statik i ydervægge
- Understøtning af fundamenter samt opretning af gulv.
- Understøtning af tagkonstruktion
- Indvendige skillevægge

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen ... den 7. juni 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. maj 2022. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag B og E.

Den 20. juni 2022 anmelder klager skævheder i ejendommens ydervægge. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 1**.

Den 29. juni 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag 2**.

Den 24. august 2022 afviser DBF dækning, da der vurderes at være tale om ældre skævheder, som er i ro, og uden betydning for sommerhusets brugbarhed.

Klager får herefter udarbejdet en rapport fra [klagerens byggesagkyndige], som på baggrund af visuel gennemgang konkluderer at husets statik er utilstrækkelig.

Selskabet har på den baggrund genbesigtiget ejendommen d. 8. november 2022, **bilag 3**. På baggrund af genbesigtigelsen er der meddelt dækning til en stabilisering af væggene. Øvrige forhold vedrørende skævheder i gulve og tagkonstruktion blev afvist.

Klager har efterfølgende via advokat henvendt sig til DBF's interne klageafdeling. Klageafdelingen har ved e-mail af 2. marts 2023 fastholdt den trufne afgørelse og foranlediget, at der blev indhentet et tilbud på de dækkede forstærkninger.

Ved e-mail af 3. maj 2023 opgøres erstatningen vedrørende forstærkningen af væggene til kr. 228.750 inkl. moms iht. tilbud, **bilag 4**.

I forbindelse med tilbudsindhentningen blev der udført yderligere undersøgelser af gulvene i huset, som dog ikke afslørede skader. Gulvkonstruktionen blev konstateret udført med strøer i dimensionen 45x95 understøtte pr. 100 cm med en cc afstand på 50 cm. Der var ingen tegn på fugt eller skader under gulvene.

Den tilbudsgivende tømrer udtrykte dog bekymring for, at skævheder også kunne hænge sammen med sætninger, og anbefalede derfor dette forhold undersøgt, inden stabiliseringsarbejdet blev udført.

Af denne årsag er der blevet udført geotekniske undersøgelser både af klager og DBF (bilag fremlagt af klager). Det er konstateret, at det nordlige fundament under terrassen kun er ca. 0,5 m under terræn, og at der er funderet på ca. 60 cm fyldjord. Forholdet skyldes formentligt, at huset står på en skrånende grund, og at der er fjernet jord ifm. etablering af terrasse foran huset.

DBF har på baggrund af de geotekniske undersøgelser, meddelt dækning til en begrænset forstærkning af fundamentet, hvor dette er revnet som følge af tryk fra husets bærende midtersøjle.

Selskabet har afvist at dække sætninger i gulvene og efterfundering af andre fundamenter, som fremstår uden skader eller skævheder.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 7. juni 2022 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus, opført iht. BR-s-85, kap. 11. Bygningen kan som sådan ikke forventes at være udført og dimensioneret iht. samme regler og normer, som gælder for huse opført til helårsbeboelse.

Det er selskabets opfattelse, at klagers krav i høj grad hviler på en forventning om, at ejerskifteforsikringen skal dække enhver uoverensstemmelse i forhold til faglige normer og standarder som gælder for helårshuse.

De enkelte krav gennemgås nedenfor:

Udbedring af manglende statik i ydervægge

DBF har anerkendt dækning vedrørende dette forhold, og erstatningen er opgjort iht. konkret tilbud. Klager har umiddelbart accepteret dækningen, men gør i klagen krav på andet beløb.

Det må fastholdes, at det anmeldte forhold kan udbedres, som beskrevet i det af selskabet indhente tilbud, og at der ikke er grundlag for yderligere dækning.

Understøtning af fundamenter samt opretning af gulve

Vedrørende gulvene er der enighed om, at der ved opmålinger i 2022 er konstateret et fald i gulvene ind mod midten af huset, med en skævhed svarende til 1,25 cm pr. meter.

Det er ikke selskabets opfattelse, at en skævhed i den størrelse nævneværdigt nedsætter værdi eller brugbarhed af sommerhuset.

Klager har oplevet, at forholdet har udviklet sig i løbet af 2023, og har opmålt en samlet afvigelse i højden på trægulvene til 4,0 cm.

Selskabet har foretaget nærmere undersøgelse af såvel trægulve som betondæk og underliggende jord, og det er selskabets geotekniske rådgivers konklusion, at lunken i gulvet er en følge af udtørring i lerjorden under sommerhuset. Bygningen ligger i område med forekomster af fed ler, og undersøgelser har bekræftet, at der under betondækket findes udtørringsfølsom lerjord.

Det er rådgiverens vurdering, at der er risiko for, at der i tilfælde af længerevarende tørkeperioder, vil kunne ske yderligere sætninger i gulvene.

Dansk Boligforsikring har afvist at dække tørkeskader på huset, som først er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, ligesom en mulig fremtidig risiko for yderligere sætninger som følge af udtørring, heller ikke kan opfattes som en nærliggende skaderisiko, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der er tale om fejl ved sommerhusets gulvkonstruktioner, som medfører, at bygningen vil blive anderledes påvirket af udtørring i de lerholdige jordlag end andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Vedrørende husets fundamenter i øvrigt, har nivellementer af huset ikke påvist skævheder eller tegn på sætninger. Ifølge selskabets geotekniske rådgiver, må det antages, at fundamenterne er ført under den nuværende udtørringszone.

Når der ikke er konstateret sætninger eller skader på husets fundamenter, kan det ikke i sig selv føre til dækning, at fundamenterne ifølge klagers rådgiver, ikke er udført i fuld overensstemmelse med gældende normer og vejledninger.

Det bemærkes, at huset har stået i 27 år, og at sætninger som følge af utilstrækkelig fundering altid vil vise sig i de første år efter opførelsen. Huset har som sådan stået længe nok til, at klager ikke har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Det er kun et enkelt sted på huset, hvor der er konstateret en mindre revne i fundamentet, og hvor der også er konstateret en lokal skævhed i facadebeklædningen på 14-16 mm. Forholdet er konstateret midt på det nordvendte fundament, og revnen/skævheden skyldes et lokalt tryk fra en bærende midtersøjle.

DBF har accepteret at dække udgiften til en reparation af revnen, samt til en lokal understøbning, iht. anvisning fra den geotekniske rådgiver. Forholdet er blevet besigtiget af en entreprenør, som vil udarbejde et tilbud til brug for erstatningsopgørelsen.

Understøtning af tagkonstruktionen

Selskabets besigtigelseskonsulenter har undersøgt tagkonstruktionen og konstateret at husets bjælkespær er udført med tilstrækkelige dimensioner og spærafstand til, at der ikke er nogen risiko for skade på taget.

Taget fremstår med et mindre svaj i tagflader, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten som en mindre alvorlig skade. Den udførte undersøgelse bekræfter, at der ikke er nogen nærliggende risiko for skade, og at tilstandsrapportens anmærkning derfor må anses at være retvisende.

Det bemærkes, at tagbelægningen i tilstandsrapporten er anmærket som en kritisk skade grundet revner og afskalninger i bølgetagplader uden asbest. Klager har overfor selskabets besigtigelseskonsulenter givet udtryk for, at man påtænker at udskifte tagbelægningen.

I det omfang klager påtænker at udskifte den eksisterende tagbelægning med en tungere, må klager selv afholde eventuelle udgifter til forstærkninger af spærkonstruktionen.

Det fastholdes, at der ikke er konstateret skader på tagkonstruktionen eller forhold, som medfører nærliggende risiko for skader. Der henvises til sagens **bilag 3**.

Indvendige skillevægge

Forholdet må vurderes i sammenhæng med ovenstående forhold. Det følger naturligt af de konstaterede skævheder i ydervægge og i gulve, at indvendige skillevægge også vil have tilsvarende skævheder.

Som det fremgår af **bilag 3**, er skævhederne begrænsede, og der er ikke konstateret skævheder i hverken ydervægge eller indvendige skillevægge, som i sig selv kan siges at være af betydning for ejendommens brugbarhed.

Det må fastholdes at dækningen iht. **bilag 4**, er tilstrækkelig til at sikre husets fremtidige vindstabilitet.

Skævheder i de indvendige vægge, som følge af udtørringen i de underliggende lerholdige jordlag, er uden konstruktiv betydning for bygningen. De indvendige vægge, har ingen bærende funktion. Det må fastholdes, at skævheder i de indvendige vægge isoleret set er uden betydning for bygningens stabilitet eller funktion, og at en evt. opretning ikke er nødvendig af hensyn til at forhindre skader på ejendommen.

Der er ikke grundlag for at tilbyde dækning til forstærkning eller opretning af indvendige vægge.

Øvrige udgifter

Selskabet har bekræftet, at klagers udgifter til den indledende geotekniske undersøgelse er omfattet af forsikringsdækningen jf. betingelsernes pkt. 3.6.2. Desuden kan klager få refunderet udgiften til undersøgelsen af skævheder i væggene udført af [klagerens byggesagkyndige].

Der ses ikke at være grundlag for dækning af advokatudgifter eller efterfølgende geotekniske notater, som mere har karakter af partsrepræsentation. Klagers udgifter til advokatrepræsentation, ses ikke at have haft betydning for sagen, og advokatens hjælp til udarbejdelse af klage til Ankenævnet for Forsikring er normalt ikke dækningsberettigende."

Klageren har i brev af 26/8 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"I deres svar anfører DB i relation til skaden i husets ydervægge ...

Vi har accepteret at modtage kr. 228.750 som erstatning for denne del af skaden. Måske refererer DB til, at vi længere oppe i klagen oplister vores oprindeligt fremsatte krav med udgangspunkt i vores tømrers tilbud. Vi gentager for god ordens skyld derfor her, at vi fortsat accepterer denne del af erstatningsopgørelsen.

...

Som anført i vores klage forventer vi, at sommerhuset skal være opført på en måde, der sikrer, at huset er stabilt, herunder at husets fundamenter (randfundament, punktfundamenter og skorstensfundament) skal føres til frost- og svindfri dybde, så fundamentet kan bære huset, hvilket beviseligt ikke er tilfældet.

Vi indsætter her link til en video, som vi har optaget i huset den 17. august 2024, som dokumenterer disse skader: ...

Som det fremgår af videoen, er der tale om væsentlige sætninger i gulve, randfundament og skorsten, som synker. Vi bemærker, at lunken i stuegulvet pr. 17. august 2024 er på 5,5 cm (et enkelt sted 6 cm). Der er således sket en forværring siden vores opmåling pr. august 2023 (vores **bilag J**). Samtidig dokumenterer videoen, at husets gulve er meget fjedrende og knirkende, hvilket DB gentagende gange har afvist. Vi gør i forlængelse heraf opmærksom på, at DB i sit svar fejlagtigt anfører, at lunken i slutningen af 2023 var 4 cm dyb, ligesom de anfører, at lunken i 2022 var på 1,25 cm per meter. Dette betyder, at lunken således allerede på dette tidspunkt var mindst 2,5 cm dyb. Det er dermed sandsynliggjort, at lunken var til stede allerede ved vores overtagelse af huset i juni 2022 og ikke først er indtrådt i forbindelse med en enkelt tør måned i 2023 som påstået af DB.

Vi tilføjer, at den sagkyndiges rapport endvidere dokumenterede, at husets østvæg på højde med husets skorsten på dette tidlige tidspunkt var forskubbet med mindst 3,5 cm (målt på 1,5 meter lodstok). Dette sandsynliggør, at husets skorsten ligeledes var i bevægelse på tidspunktet for vores overtagelse af huset.

I vores ører lyder det på den baggrund helt uforståeligt, når DB i sit svar skriver, at *'Selskabet har afvist at dække sætninger i gulvene og efterfundering af andre fundamenter, som fremstår uden skader eller skævheder.'* I vores øjne kan der ikke være tvivl om, at der er tale om betydelige skævheder og sætningsskader, idet fundamenterne synker.

DB skriver desuden i sit svar:

'Vedrørende husets fundamenter i øvrigt, har nivellementer af huset ikke påvist skævheder eller tegn på sætninger. Ifølge selskabets geotekniske rådgiver, må det antages, at fundamenterne er ført under den nuværende udtørningszone.'

Vi er ganske uforstående over for dette udsagn, idet de af [klagerens geotekniker] gennemførte undersøgelser (vores **bilag S1-S4**) og vores egen måling af fundament (vores **bilag M**) har doku-

mentet, at randfundament mod nord er på 50 cm og mod øst) midt på huset) 70 cm. Dertil kommer, at huset er placeret på fyldjord. Det er som anført af DB korrekt, at der alene er fundet en revne i fundamentet mod nord. Til gengæld har de gennemførte undersøgelser dokumenteret, at husets yderfundament samt punktfundament under gulvet samt skorsten er af en sådan beskaffenhed, at det medfører en fortsat skadesudvikling i huset.

Som det fremgår af ovenstående gentager DB i sit svar, at skaden i husets gulve og fundament skyldes udtørring, hvilket dog ikke er blevet påvist. Den af os anvendte uvildige og geotekniker [klagerens geotekniker] har modsat dokumenteret, at der er tale om en konstruktionsfejl.

I den sammenhæng bemærker vi, at den af DB kontaktede [selskabets entreprenør], som skal fremkomme med et tilbud på dækning af sætningsskaden under sin besigtigelse af huset den 18. august 2024 over for os ligeledes gav udtryk for, at skaderne skyldes en fejlkonstruktion. Han tilføjede, at enhver jurist, der arbejder med den slags forsikringssager, ved, at et hus skal være ført til frost- og svindfri dybde.

Vi kan tilføje, at entreprenøren under sin besigtigelse udbrød '*Det er simpelthen vildt*', da vi sammen med ham gentog de samme laser-målinger i huset, som vises i ovennævnte video.

Endelig bemærker vi, at vi forud for entreprenørens besøg fremsendte samtlige notater udarbejdet af henholdsvis [selskabets ingeniør1] (vores **bilag X1-X5**) og [klagerens geotekniker] (vores **bilag S1-S4**), byggeteknisk rapport af 29. august 2022 (vores **bilag C**) samt bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrers] mail (vores **bilag Ø**) om sammenhængen mellem skaden i husets ydervægge og fundament/gulve, idet DB havde undladt dette. Vi imødeser nu entreprenørens tilbud, selvom vi bemærker, at entreprenøren over for os oplyste, at hans tilbud i første omgang ville være begrænset til det forhold, som DB havde bedt ham om at give et tilbud på.

I relation til tagkonstruktionen anfører DB, at '*Selskabets besigtigelseskonsulenter har undersøgt tagkonstruktionen og konstateret, at husets bjælkespær er udført med tilstrækkelige dimensioner og afstand mellem spær*', hvorfor der angiveligt ikke er nogen risiko for skade på taget, selv om vi i vores klage har dokumenteret, at konsulentens undersøgelse baserer på ukorrekte mål og dimensioner. Derudover er konsulentens beregning af bæreevnen forkert, fordi konsulenten tager udgangspunkt i spændvidder og nedbøjningsevne for tagkonstruktioner med en hældning på 15 grader. Taget på vores sommerhus har en hældning på 20 grader.

Vi gør derfor fortsat gældende, at der er tale om en betragtelig underdimensioneret tagkonstruktion, hvorfor der er nærliggende risiko for en skadesudvikling, der går ud over det i tilstandsrapporten anførte, og som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Vi bemærker i den sammenhæng, at det er korrekt, at vi over for konsulenten har givet udtryk for, at vi på et tidspunkt skal skifte tag. For det fremgår jo af tilstandsrapporten, at det bliver nødvendigt. Til den tid har vi dog ingen intention om at udskifte taget med en tungere konstruktion. Men vi gør gældende, at den nuværende tagkonstruktion skal kunne bære den eksisterende tagbeklædning, hvilket ikke er tilfældet.

I relation til huset indvendige vægge fastholder vi vores påstand om, at disse skal forstærkes, idet skillevæggens fejlkonstruktion som anført i byggeteknisk rapport af 29. august er medårsag til husets manglende statik.

For så vidt angår vores påstand om, at DB skal dække vores udgifter til sagkyndige og advokat, fastholder vi ligeledes vores krav. Det er ikke som anført af DB korrekt, at advokaten har hjulpet os med at udarbejde klagen til Ankenævnet. Advokaten hjalp os derimod med at udarbejde klage til DB i starten af sagsforløbet, fordi DB havde afvist alle vores erstatningskrav med henvisning til, at skaderne ikke opfyldte reglerne for at være dækningsberettigede. I relation til dækning af udgifter til sagkyndige accepterer DB nu at skulle betale for rapport af 29. august 2022 udarbejdet af [klagerens byggesagkyndige] samt [klagerens geoteknikers] første notat. Vi beder Ankenævnet tage stilling til, hvilke af vores øvrige afholdte udgifter til sagkyndige og rådgivere, der er dækningsberettigede.

Afslutningsvist gør vi opmærksom på, at DB i sit svar ikke har forholdt sig til, hvorvidt de er villige til at dække udgifter til genetablering af microcementgulv ved skorsten, hvor deres bygningsingeniør [selskabets ingeniør1] har lavet et stort hul for at kunne foretage jordprøver."

Selskabet har i brev af 16/9 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad. Udbedring af manglende statik i ydervægge

Klager bekræfter, at der fortsat er enighed om den udmålte erstatning vedrørende dette punkt, hvorfor det må antages, at punktet kan udgå af klagen.

Understøtning af fundamenter samt opretning af gulve

Det skal understreges, at de skævheder der er konstateret i husets gulve, ikke har nogen sammenhæng med bygningens randfundamenter.

Som beskrevet i notat udarbejdet af [selskabets ingeniør1] (klagers bilag X2) er der ikke konstateret nævneværdige skævheder i randfundamentet, hvorimod der ved opmåling af gulve, blev konstateret en lunke i gulvet på 3 cm målt ved skorstenen og 4,5 cm på det laveste punkt midt i gulvet ud for halvmuren i køkkenet.

Klager har fremsendt et link til en ny video, hvor det gøres gældende, at der skulle være konstateret yderligere skævheder. Dette er det dog ikke muligt at konstatere på klagers video.

Det fastholdes, at der ikke på overtagelsestidspunktet har været skævheder i gulvene, som i sig selv vil kunne udgøre dækningsberettigende forhold.

Det må ligeledes fastholdes, at sommerhusets randfundament i praksis har fungeret og været stabilt siden bygningens opførelse i 1997, hvorfor det ikke fra klagers side er påvist, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Understøtning af tagkonstruktionen

Klager anfører, at tagkonstruktionen ikke skulle kunne bære taget. Det er der ikke enig om. Selskabet har ikke set tegn på, at tagkonstruktionen ikke skulle have den nødvendige styrke, hverken i praksis eller beregningsmæssigt. Tagkonstruktionen har fungeret efter sin hensigt siden opførelsen i 1997.

At taget har et mindre svaj, er ikke et tegn på, at der skulle være nærliggende risiko for skade. Forholdet vurderes at være af ældre dato, og er i tilstandsrapporten beskrevet som en mindre alvorlig skade.

Derimod er det af betydning, at klager får udskiftet tagbelægningen. Det bemærkes, at klager har haft huset i mere end to år uden, at der er taget skridt til at få udbedret den kritiske skade.

Indvendige skillevægge

Det anføres, at de indvendige skillevægge ønskes meddækket, da de indgår i husets samlede statik. Det gøres i den forbindelse gældende, at den udbedring selskabet har tilbudt, netop tager sigte på at stabilisere bygningen, så yderligere vandrette sætninger undgås. Der ses ikke at være behov for stabilisering udover, hvad der er medtaget i tilbuddet."

Klageren har i brev af 22/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"DBs høringssvar punkt 1: Udbedring af manglende statik i ydervægge

...

Som vi allerede i vores klage har oplyst Ankenævnet om, har vi ganske rigtigt accepteret den af DB tilbudte erstatning på kr. 228.750 for den del af skadesanmeldelsen, der vedrører husets ydervægge. Vi har således ikke bedt Ankenævnet tage stilling til dette punkt. Vi har dog medtaget en beskrivelse af denne skade i vores klage, fordi de af os anmeldte skader efter vores mening ikke bør ses løst fra hinanden.

DBs høringssvar punkt 2: Understøtning af fundamenter samt opretning af gulve

...

I sin argumentation for husets stabilitet henviser DB således til [selskabets ingeniør1]. Vi bemærker her, at denne i sit notat af 2. oktober 2023 (**Bilag X1**) beskrev husets yderfundament som 'rimeligt stabilt'. Med henvisning til [klagerens geotekniker] notat 2 (**Bilag S2**) gør vi her - ligesom [klagerens geotekniker] selv - indsigelse imod dette, da skaden på husets yderfundament og ikke mindst nedsænkningen af punktfundamenterne, men også den murede skorstens forskydning viser, at fundamentet ikke er tilstrækkeligt bæredygtigt. Som fremført af [klagerens geotekniker] skal fundamentet være stabilt og ikke blot rimeligt stabilt. For god ordens skyld gentager vi her, at [selskabets ingeniør1] – samtidig med at han vurderede husets fundament som 'rimeligt stabilt' - i sit notat anførte:

'Skorstenen er ca. 4 cm. ude af lod såvel mod øst som nord og der er en sætning i gulvet mod skorstenen på 4-6 cm. Det ser umiddelbart ud til at hemslen er fastgjort i skorstenen, hvorfor ydermuren mod øst presses ud i samme takt som skorstenens bevægelse.'

Som vi anførte både i vores klage til Ankenævnet og i vores høringssvar af 26. august 2024, sammenkæder både [selskabets ingeniør1] (vores **bilag X1-X5**), [klagerens geotekniker] (vores **bilag S1-S4**) samt [selskabets ingeniør2/tømrer] (vores **bilag Ø**) statikproblematikken relateret til husets ydervægge (skader over jordhøjde) med husets ustabile og utilstrækkelige fundament (randfundament, punktfundamenter og fundament under skorsten), altså husets konstruktion under jordhøjde. Vi gør derfor fortsat gældende, at skaderne i huset er gensidigt betingede, og at der er behov for en udbedringsmetode, hvor fundamentet stabiliseres, før statikproblemet i husets ydervægge udbedres. Ligeledes giver det ikke mening af stabilisere tagkonstruktionen, før fundamenter og ydervægge er blevet forstærket.

Dette understøttes af det faktum, at [selskabets ingeniør2/tømrer], som DB tidligere i forløbet har bedt om at fremkomme med et tilbud, der skulle omfatte udbedringen af skaderne i husets ydervægge, anbefaler udbedring af både statikproblemer i ydervæggene og en stabilisering af husets fundamenter.

I vores klage til Ankenævnet anførte vi:

'I vores mail af 7. maj gjorde vi desuden DB opmærksom på, at [selskabets ingeniør2/tømrer] over for os havde sagt, at han i første omgang havde sendt DB et tilbud, hvor han både inkluderede udgifter til stabilisering af husets ydervægge og sætningsskade/nedsunkne gulve, da han ikke mener, at husets stabilitet kan sikres, medmindre husets fundament og sætningsskaden, gulvkonstruktionen samt tagets understøtning ved terrassen udbedres. Han har ligeledes informeret os om, at DB efterfølgende bad ham opdele tilbuddet, så omkostningerne forbundet med udbedringen af gulv/sætningsskader ikke fremgik af tilbuddet, som vi har modtaget fra DB.'

Vi gentager her for god ordens skyld, at vi aldrig har modtaget [selskabets ingeniør2/tømrers] oprindelige tilbud fra DB. På baggrund af en telefonsamtale med jurist hos Ankenævnet i indeværende uge skal vi hermed anmode DB om af fremsende dette tilbud til Ankenævnet og os. Vi formoder, at DB har undladt at fremsende det først udarbejdede tilbud til os, fordi det understøtter vores påstand om, at skaderne hænger uløseligt sammen, og at der følgelig er behov for en samlet udbedringsmetode, der er langt mere omfattende og dyrere, end den DB argumenterer for.

I forlængelse af ovenstående bemærker vi, at DB – som anført i sit høringssvar af 26. august 2024 – har bedt en entreprenør besigtige vores sommerhus. [Selskabets entreprenør] kontaktede os telefonisk i uge 34 og besøgte sommerhuset den 18. august 2024.

Som nævnt i vores høringssvar af 26. august sendte vi ham forud for hans besøg samtlige notater udarbejdet af henholdsvis [selskabets ingeniør1] (vores **bilag X1-X5**) og [klagerens geotekniker] (vores **bilag S1-S4**), byggeteknisk rapport af 29. august 2022 (vores **bilag C**) samt bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrers] mail (vores **bilag Ø**) om sammenhængen mellem skaden i husets ydervægge og fundament/gulve, idet DB havde undladt dette.

Som vi ligeledes anførte i vores seneste høringssvar, gjorde [selskabets entreprenør] os under sit besøg opmærksom på, at han af DB var blevet bedt om alene at fremkomme med et tilbud på en lokal udbedring af sætningsskaden i husets nordfundament, som DB er endt med at erklære for dækningsberettiget.

Under entreprenørens besøg foretog vi sammen med ham de samme laser-målinger som er dokumenteret i videoen af 17. august 2024. Vi mener, at videoen på enkleste vis illustrerer følgevirkningerne af husets mangelfulde fundering (randfundament, punktfundamenter og understøtning af skorsten). Efter at have set videoen bør ingen således kunne være i tvivl om, hvor meget gulvkonstruktionen hænger, og hvor meget gulvet gynger og knirker. Såfremt DB måtte ønske det, foretager vi dog gerne en detaljeret genopmåling til fremsendelse.

På baggrund af lasermålingen på stedet sagde [selskabets entreprenør] til os under sit besøg, at vi sandsynligvis ikke ville kunne acceptere det af ham for DB udarbejdede tilbud. Han oplyste samtidig, at han denne dag derfor ville gennemføre yderligere opmålinger, så han på et senere tidspunkt ville kunne udarbejde et tilbud med de udbedringsstiltag, der efter hans mening er nødvendige for at kunne udbedre husets skader i fundamentet med henblik på at skabe et stabilt fundament (randfundament, punktfundamenter og under skorsten). Vi gør her endvidere opmærksom på, at entreprenøren under sit besøg hos os nævnte, at han under sin læsning af notaterne og rapporterne havde hæftet sig ved, at [selskabets ingeniør1] beskrev husets fundament som '*rime-ligt stabilt*', hvilket entreprenøren erklærede sig uenig i. Han nævnte samtidig, at han havde hæftet sig ved, at [klagerens geotekniker] har anbefalet en 'konservativ' og langt mere omfattende udbedringsmetode end DB for at sikre, at skaden ikke fortsætter med at udvikle sig.

I sit høringssvar af 16. september 2024 nævner DB ikke tilbuddet fra [selskabets entreprenør]. Vi ved dog med sikkerhed, at [selskabets entreprenør] har udarbejdet et tilbud. Dette har han over for os bekræftet per telefon den 14. september 2024. Han har oplyst, at han fremsendte tilbuddet til DB umiddelbart efter sit besøg hos os den 18. august 2024.

Vi beder derfor ligeledes DB om at fremsende tilbuddet fra [selskabets entreprenør] til Ankenævnet og os, selv om vi sandsynligvis ikke vil kunne acceptere dette tilbud på grund af DBs diktat om at begrænse tilbuddet til sætningsskaden. Vi formoder dog, at [selskabets entreprenørs] tilbud har været mere omfattende og dermed dyrere, end DB havde forventet, fordi [selskabets entreprenør] under sit besøg gav udtryk for, at man ikke ville kunne nøjes med en mindre og lokal udbedring i nordfundamentet.

Såfremt DB ikke vil udlevere tilbuddene fra henholdsvis [selskabets ingeniør2/tømrer] og [selskabets entreprenør], anmoder vi Ankenævnet om at indhente disse, da vi mener, at de er af afgørende betydning for at kortlægge skadernes omfang og dermed den nødvendige udbedring. Vi beder dog fortsat Ankenævnet lægge de af vores håndværkere udarbejdede tilbud til grund for beregningen af erstatning, såfremt Ankenævnet måtte ende med at give os medhold.

...

I relation til udbedringsmetoden har vi gentagne gange gjort gældende, at udbedringsmetoden anbefalet af DB er helt utilstrækkelig, hvilket fremgår af de af geotekniker [klagerens geotekniker] gennemførte undersøgelser (**Bilag S1-S4**). Vi har samtidig dokumenteret, at skaderne i husets gulve fortsat udvikler sig, hvilket vi senest har dokumenteret i videoen indeholdt i vores hørings svar af 26. august 2024. Allerede den 29. september 2022 dokumenterede sagkyndig rapport (**Bilag C**), at gulvet på dette tidspunkt havde en omfattende lunke med en dybde på 2,5 cm. Vi gør derfor gældende, at denne skade var til stede ved husets overtagelse, hvilket DB er endt med at anerkende. De gør dog fortsat i deres seneste hørings svar gældende, at skadens omfang på tidspunktet for overtagelsen var så begrænset, at den ikke udgør et dækningsberettiget forhold. Som vist i videoen af 17. august 2024 hænger gulvet nu med helt op til 6 cm og omfatter et stadig større gulvareal. Det kan således konstateres, at der er tale om en aktiv skade, som har været til stede ved overtagelsen og sidenhen har udviklet sig – og som fortsat udvikler sig. Vi gør derfor fortsat gældende, at DB skal dække udgifterne til udbedringerne af skaderne i gulve og fundamenter.

Såfremt Ankenævnet vurderer det relevant, vil de efter vores vurdering kunne bede henholdsvis [selskabets entreprenør] og [selskabets ingeniør2/tømrer] fremkomme med tilbud på de udbedringer, som de reelt mener er nødvendige for at udbedre skaderne.

DBs hørings svar punkt 3: Understøtning af tagkonstruktionen

...

Som anført i vores hørings svar af 26. august 2024 har DBs konsulent foretaget forkerte opmålinger (mål og dimensioner) og tillige forkerte beregninger af tagets bæreevne. Dette har den af DB anvendte bygningsingeniør [selskabets ingeniør2/tømrer] bekræftet under et besøg i huset, hvor DBs konsulent var til stede. Det undrer os derfor meget, at DB fastholder denne påstand. Der kan ikke være tvivl om, at tagkonstruktionen er underdimensioneret, hvorfor der som tidligere fremsat er nærliggende risiko for en skadesudvikling, der går ud over det i tilstandsrapporten anførte, og som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

I relation til DBs bemærkning om, at vi ikke har sat rettidigt ind i forhold til at udbedre den i tilstandsrapporten anførte skade i taget, anfører vi, at vi ikke har igangsat udbedringsarbejder på huset, herunder taget, fordi Ankenævnet bl.a. på sin hjemmeside fraråder, at man foretager ændringer på ejendommen, før sagen er afgjort, fordi det kan få bevismæssige konsekvenser.

...

Vi kan oplyse, at tagets restlevertid i tilstandsrapporten fra 2022 er anslået til fem år, hvorfor taget anbefales at skulle skiftes senest i år 2027. Samtidig bemærker vi, at det ikke er tilstrækkeligt at udskifte tagbelægningen, da taget alt andet lige igen vil få skader i form af fx nedbøjning, hvis tagkonstruktionen ikke forstærkes, så den kan bære taget. Endelig gør vi gældende, at der ikke som anført af DB i sit høringssvar er tale om en skade af ældre dato. Her henviser vi til tilstandsrapport fra 2020 (**Bilag F**), som ikke har konstateret fejl og mangler på taget, herunder nedbøjning. Det må derfor lægges til grund, at nedbøjningen er begyndt at udvikle sig mellem 2020 og 2022.

I forlængelse heraf oplyser vi, at vi kontaktede Ankenævnet telefonisk i marts måned 2023 og den 3. marts på opfordring af Ankenævnet meddelte DB, at skaderne på sommerhuset udvikler sig, og at vi derfor tager forbehold for, at udgifterne til udbedring kan stige i forhold til det af os fremsendte overslag fra tømrer. Dette fremgår også af vores klage til Ankenævnet. Vi tilføjer, at DB efter vores vurdering har trukket sagen unødvendigt meget i langdrag, hvorfor skaderne har kunnet udvikle sig mere end højst nødvendigt. Vi har bl.a. gennem hele forløbet skulle rykke DB for svar igen og igen. Som en konsekvens heraf kører sagen nu på sit tredje år.

DBs høringssvar punkt 4: Indvendige skillevægge

...

I relation til huset indvendige vægge fastholder vi vores påstand om, at disse skal forstærkes, idet skillevæggens fejlkonstruktion som anført i byggeteknisk rapport af 29. august 2022 (**Bilag C**) er medårsag til husets manglende statik.

Klagers supplerende bemærkninger

Vi hæfter os ved, at DB i sit høringssvar ikke længere bestrider vores påstand om dækning af udgifter til sagkyndige og rådgivere samt dækning af udgifter til udbedring af microcementgulv ved skorsten, som [selskabets ingeniør1] har ødelagt i forbindelse med sine undersøgelser af ejendommen."

I brev af 1/11 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager efterspørger et tilbud, som skulle være udarbejdet af tømrerfirmaet forud for det i sagen fremlagte (**bilag H1**). DBF har ikke modtaget et sådant tilbud, og er heller ikke bekendt med, at det skulle være blevet udarbejdet. Det er vanskeligt at se, hvilket grundlag tømreren i maj 2023 skulle have for at udarbejde et tilbud vedrørende en på dette tidspunkt ikke undersøgt sætning.

Det er korrekt, at klager tidligere har nævnt, at der skulle være udarbejdet et sådant tilbud, men DBF har ikke kunnet bekræfte eksistensen af det. Tømrerfirmaet har derimod udarbejdet et tilbud på at undersøge konstruktionerne under gulvet, og det er muligvis dette tilbud, der tænkes på.

Klager er naturligvis velkommen til selv at rette henvendelse til tømrerfirmaet.

Vedrørende sætningsrevnen på forsiden af huset, vedlægges et tilbud fra [selskabets entreprenør] som **Bilag 5**. Tilbuddet viste sig noget dyrere end antaget, hvilket begrundes med vanskelige adgangsf forhold. DBF bekræfter, at erstatningen vedrørende sætningsrevnen opgøres iht. tilbuddet.

Klager gør en del ud af at redegøre for, at entreprenøren delte deres bekymringer om huset. Entreprenøren er blevet forelagt klagers bemærkninger, og hans kommentarer fremlægges som **Bilag 6**.

Det skal understreges, at [selskabets entreprenør] ikke selv har lavet undersøgelser af huset. Firmaet er alene blevet bedt om at udarbejde en pris iht. anvisning fra geoteknikeren. Tilbuddet indeholder alle nødvendige arbejder ifm. reparation af sætningsrevne og forstærkning af fundamentet under den bærende søjle.

Det gøres gældende, at DBF herefter har dækket alle konstaterede skader på bygningen, og at klagers øvrige krav om dækning, alene hviler på et ønske om, at alle konstruktioner skal kunne leve op til en række faglige normer, som ikke er relevante for sommerhusbebyggelse, og hvor den manglende overholdelse heller ikke efter 27 år har medført skader på bygningen."

Heroverfor har klageren i brev af 10/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er glade for at konstatere, at DB nu har udleveret tilbud fra [selskabets entreprenør] af 23. august 2024. Dette tilbud var hverken medsendt deres høringssvar af samme dato eller deres høringssvar af 16. september 2024. Vi må formode, at de har tilbageholdt tilbuddet, fordi det – som DB selv anfører i sit svar af 1. november 2024 – er noget dyrere, end hvad de havde forventet.

Som [selskabets entreprenør] anfører i sin mail af 28. oktober 2024 til DB (Bilag 6), var hans opdrag fra DB udelukkende at udarbejde et tilbud med udgangspunkt i [selskabets ingeniør1's] rapport, hvilket han også understregede over for os flere gange under sin besigtigelse af huset i august måned. Hans opdrag var således ikke selv at vurdere skadens omfang under inddragelse af fx notaterne udarbejdet af geotekniker [klagerens geotekniker], som vi har udleveret til ham.

I samme mail anfører [selskabets entreprenør]: *'Jeg har sikkert medgivet, at det ville kræve en større indsats at rette skævheder op, end hvad jeg var kommet for at forholde mig til og hvad dbf ville bidrage med, hvilket passer godt med ft's opfattelse.'* Der kan således ikke herske tvivl om, at [selskabets entreprenør] er enig med klager i, at den af [selskabets entreprenør] tilbudte og af DB nu tilbudte udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig til at udbedre alle skaderne i huset. I forlængelse heraf gør vi gældende, at [selskabets entreprenør] i sin mail giver udtryk for, at han ikke er enig med [selskabets ingeniør1] i, at man kan betegne huset som 'forholdsvist stabilt'. Vi bemærker her for god ordens skyld, at [selskabets ingeniør1's] formulering rettelig var 'rimelig stabil'. [Selskabets entreprenør] giver således udtryk for, at han reelt er enig med geotekniker [klagerens geotekniker] i, at vores hus ikke er stabilt, fordi et fundament enten er stabilt eller ustabil. Vi gør således gældende, at [selskabets entreprenør] vurderer, at det ikke som tilbudt af DB ikke er tilstrækkeligt at stabilisere nordfundamentet lokalt. Vi fastholder derfor, at der er behov for en konservativ understøtning af fundamenterne (randfundamenter, skorstensfundament samt punkt-fundamenter under gulvet) i huset som anbefalet af [klagerens geotekniker]. Vi kan derfor ikke acceptere den af DB i sit høringssvar af 1. november tilbudte udbedringsmetode.

...

Det er muligt, at vi har misforstået [selskabets ingeniør2/tømrer], da han over for os oplyste, at han af DB var blevet bedt om 'at dele tilbuddet i to'. Vi fortolkede dette, som om han havde udarbejdet et tilbud til DB, der også inkluderede husets fundamenter og utilstrækkelige understøtning. En mulig forklaring på misforståelsen er måske, at DB dengang bad [selskabets ingeniør2/tømrer] reducere sit tilbud til alene at omfatte en af DB allerede anerkendt skade, her stabilisering af

husets ydervægge – på samme måde som de har bedt [selskabets entreprenør] reducere sit tilbud.

Der kan dog ikke herske tvivl om, at [selskabets ingeniør2/tømrer], som er den håndværker, som DB selv har udpeget til at udbedre skaden i husets ydervægge, ikke mener, at skaderne i ydervæggen kan udbedres, medmindre skaden i fundamentet også udbedres. I mail af 28. oktober 2023 skrev [selskabets ingeniør2/tømrer] således til os, da vi oplyste ham om, at DB havde bedt os igangsætte udbedringen af skaderne i ydervæggene på baggrund af hans tilbud:

'... Vi kan naturligvis ikke garantere husets stabilitet såfremt fundamenterne sætter sig uanset hvilke arbejder der udføres i væggene. Vores arbejder forudsætter at husets fundament er stabilt. Ellers er det spildt arbejde at udføre. Håber det giver svar på dit spørgsmål ellers så ring ...'

...

Når vi læser entreprenørens mail, hæfter vi os ved, at han gennemgående bekræfter det, vi har citeret ham for. Det eneste punkt, hvor vi kan se en divergens, er i forhold til 'yderligere opmålinger'. Af hans mail fremgår det, at vi skulle have gjort gældende, at han på dagen for sin besigtigelse i august 2024 ville foretage yderligere opmålinger. Dette er ikke korrekt, idet vi alene har fremsat, at han på dagen meddelte os, at han på baggrund af de lasermålinger, som vi viste ham på stedet, ville være i stand til at svare DB, hvis de på et senere tidspunkt skulle henvende sig til ham igen med en anmodning om at lave et udvidet tilbud, fordi – som han sagde – vi sandsynligvis ikke ville kunne godkende DBs tilbud om dækning. Vi anerkender naturligvis fuldt ud, at det kan være ubehageligt for entreprenøren, at DB, der betaler ham for at foretage den slags opgaver, af os er blevet forelagt en fremstilling af sagen, som ikke taler for DBs udlægning af sagen.

Klagers supplerende bemærkninger

...

Vi beder Ankenævnet være opmærksom på, at sagen har kørt så længe, at prisudviklingen har overhalet priserne i de af os fremsendte tilbud fra tømrer og entreprenør."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 20/6 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Skaden blev opdaget i forbindelse med besøg af tømrer, som vi havde rekvireret, så han kunne reparere nogle af husets vinduer, som vi nogle dage forinden havde konstateret var utætte.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Tømreren kunne ved besigtigelse af ejendommen konstatere, at huset har deformeret sig med skæve vindues- og døråbninger samt ydervægge og gulve til følge. Som eksempel kan nævnes, at tømreren ved vinduer af almindelig størrelse (ca 100 x 120) målte to centimers forskel mellem diagonalerne. Ifølge tømreren skyldes dette, at huset ikke er konstrueret med den korrekte støtte i ydervæggene. Løsninger er ifølge tømreren at skifte yderbeklædning, isætte støtteplader af 22 mm krydsfiner i alle hulrum og montere nye vinduer og døre, da udviklingen ellers vil kunne fortsætte."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/6 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Det anmeldte forhold omhandler skævheder i huset jf. skadeanmeldelsen. Det anmeldte forhold omhandler Litra A jf. TR.

Nord gavl 4-5mm pr. meter ude af lod i pilens retning
Syd gavl 10-17mm pr. meter ude af lod i pilens retning

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Iflg. byggesagsbeskrivelse er: Husets ydervægge opført af et isoleret skelet i 95x95mm remme påført 45x95mm løsholter. Der er udvendigt beklædt med fyrretræs klinkbeklædning og indvendig er der beklædt med fyr rustik. Konstruktionen er vindafstivet med BMF bånd.

Beskrivelse:

FT. anviser husets syd gavl. (Foto 2)

Her ses vinduesrammerne at side skævt i forhold til karmene. (Foto 3,4,14,15,16)

Vindueslysninger og rammer opmåles til at sidde 6-19mm ude af lod pr. m. (Foto 5,6,7,8,10,11,12)

Gavlens yderhjørner ses henholdsvis 10mm ude af lod (Foto 13) og 17mm ude af lod. (Foto 17,18)

Midt på gavlen er der en stødsamling i beklædningen, hvor der ses at træet bevæger sig i længderetningen, og kigger man hvor beklædningen og vindueslysningerne er malet sammen ses der ingen brud i malingen, hvilket tyder på at der ikke længere sker en vridende bevægelse. (Foto 9)

Ved husets Nordgavl (Foto 20) ses væggen kun at være henholdsvis 5mm ude af lod pr. m (Foto 19) og 4mm ude af lod pr. m. (Foto 22). I længderetning ses huset næsten i lod. (Foto 21)

Indvendigt (Foto 23) ses i husets sydlige ende skillevægge, døre og vinduer tilsvarende udvendig ude af lod. (foto 24,25,26,27,28,29,30,32,34,35,36). Loft og over karme ses i vatter (Foto 31,33) hvilket indikerer at der er sket en sidevejs forskydning i konstruktionen.

Konklusion:

Jeg vurderer at der på et tidligere tidspunkt er sket en forskydning i husets konstruktion da vindafstivning formodentlig ikke har været tilstrækkelig opstrammet. Bevægelsen formodes at være i ro på nuværende tidspunkt, da de i hjørner og samlinger ikke ses spor efter en fortsat forskydning.

Alderen på det skadede:

Huset er opført 1997.

Aktuelle skader:

Soveværelsesvindue utæt i et hjørne forneden. Badeværelsesvindue tager på i et hjørne forneden.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Forholdet vurderes ikke at have konstruktiv betydning. Det tyder på at være en gammel bevægelse som er i ro, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skades udvikling.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig for udførelsestidspunktet, men kan have været mangelfuldt opstrammet i vindafstivning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja. Gammel bevægelse.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Hvis der vurderes dækning: Gavlbeklædning i syd gavl demonteres fra sokkel til underside øverste gavlvinduer, og der indbygges ekstra vindkrydsbånd, hvor det er muligt at lave ekstra diagonalt træk mellem vinduer. Vinduer i gavlen justeres i eksisterende huller. Beklædning retableres.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 50.000 kr. ekskl. moms

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

- At da FT. oplyser at de påtænker at udskifte taget, kan de med fordel lave nye kraftigere vindkryds med opstrammere i tagkonstruktionen, som ekstra stabilisator inden taget lukkes igen.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

- At FT. påtænker at udskifte taget."

Af rapport af 29/9 2022 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk gennemgang.

Indledning

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ...

...

Observationer

Huset set fra vejen.

Facade/gavl mod syd (bagsiden af huset).

På hjørne ved sydvendt gavl ses, at husets langside er ude af lod og er skubbet mod øst af vestenvinden.

Der måles ude af lod med 1,5 m lodstok og her ses, at hjørnet er 1,5 cm ude af lod - altså 1 cm pr. m.

Ved samme gavl i modsatte ende måles langsiden mod øst at være 2,5 cm ude af lod på 1,5 m lodstok. Dette er over tolerancen for den slags vægge og det vurderes, at husets statik er i fare.

Der nivelleres med laser på nederste facadebræt og det viser sig, at husets sokkel ikke har sat sig. Det må således være vestenvinden, som har skubbet huset ud af lod.

Måling af vater på nederste bræt i facadebeklædningen.

Vinduet i badeværelset. Det ses, at mellemrummet mellem karm og ramme er meget større i top (rød pil) end i bund (grøn pil). Karmen er meget ude af lod. Vinduerne er utætte og det trækker ind, da gummilisterne ikke slutter tæt grundet vridningen.

Her måles lod på karm i værelset mod sydvest. Karmen er meget ude lod.

Spærafstand måles til 96 cm. Bredde på spær måles til 48 mm. Højden på spær måles til 175 mm.

Byggetilladelsen er givet på baggrund af denne tegning, hvor spærdimension er anført til 63 x 175 mm pr. 80 cm. Vindafstivning skulle være lavet i væggenes konstruktion med BMF bånd. Det kan ikke konstateres uden destruktivt indgreb, om der er BMF bånd i konstruktionen. Dette var heller ikke muligt at kontrollere, da taksator var på besøg, hvorfor hans konklusion forekommer at være taget på et meget tyndt grundlag.

På hjørne mod nordøst (facade mod vejen) ses også at huset er tippet mod øst.

Tagkonstruktionen er med loft til kip. Der er bjælkespær, som hviler på topbjælken og på ydervæggene. Denne tagkonstruktion har ikke i sig selv nogen statisk virkning overfor vindlast.

Det ses ved kig op under facadebeklædningen, at facaden ikke er ventileret.

Ude af lod midt på østvendt langside. 3,5 cm målt på 1,5 m lodstok. Her hvor målingen er foretaget er der et tilstødende skillerum på modsatte side, men dettes statiske virkning er åbenbart ikke til stede, når ydervæggen kan forskubbes så meget. Skillerummet virker således ikke stabiliserende overfor vindlasten, hvilket ellers er en af formålene med skillerum som støder imod ydervægge.

I stue måles gulvet at være 25 mm ude af vater på 2 m lodstok. Hele gulvet hænger mod midt af rummet (lunke).

Tilstandsrapporter fra 28.5.2020 og fra 12.5.2022. Husets skævhed er ikke nævnt i den 2 år gamle tilstandsrapport, hvilket indikerer, at skævhederne er sket efter denne rapport. Dette underbygger, at der er tale om en aktuel og igangværende skade, som vil udvikles yderligere. I den nye tilstandsrapport er forholdet heller ikke nævnt, hvilket kan undre. I den gamle tilstandsrapport er nedbøjning på taget ikke nævnt, hvilket det er i den nye rapport. Det tyder på, at bevægelser i husets konstruktioner er sket mellem de to rapporter.

Konklusion

Det vurderes, at husets statik ikke er tilstrækkelig og at en ny storm fra vest vil gøre skævhederne endnu værre og endda kan gøre stor skade på huset. Husets byggetekniske værdi er væsentligt nedsat, idet statikken ikke er sikret.

Husets anvendelighed er også væsentligt nedsat og dette vil kun blive værre, når vestenvinden vil få huset til at tippe mere grundet den manglende statik. Vinduer vil ikke kunne åbnes ligesom døre heller vil kunne.

Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge.

Den manglende ventilation af facaden vil give kondens på bagsiden af facadebrædderne, hvilket vil føre til nedbrydning. Dette er en fejlkonstruktion."

I selskabets genbesigtigelsesnotat af 10/11 2022 hedder det bl.a.:

"Med udgangspunkt i Byggeteknisk rapport bestilt af forsikringstager, er der foretaget genbesigtigelse d. 8/11-2022. Til stede var [klageren], besigtigelseskonsulent ... og besigtigelseskonsulent ...

Skævheder vægge:

På besigtigelsen måles der de samme lodrette skævheder som registreret i byggeteknisk rapport og ved første besigtigelse d. 29/6-22. Altså ingen bevægelse sket i perioden. (Foto 2 til 5).

På indvendig tung og afstivende skillevæg og skorsten ses der ingen tegn på forskydninger eller revnedannelser som følge heraf. (Foto 42,43)

På husets facadebeklædning ses der lodrette stødsamlinger, hvor facadebrædderne både i nord gavl (Foto 49 til 54) og i syd gavl (Foto 62 til 67) har fald ind mod samling i midte. Ved åbning af facaden ses huset at være opført af præfabrikerede rammer, som er sat på et pap lag direkte på soklen uden opretning og opklods fuge. (Foto 45,46) Der kan ved destruktivt indgreb ikke konstateres anvendt BMF bånd for vindafstivning i ydervægge, og ses kun afstivet med vandrette spånpladestrimler bag indvendig beklædning (foto 55 til 61).

Konklusion:

Der ses fortsat ingen tegn på aktive bevægelser i husets bærende konstruktion. Da der ikke kan konstateres BMF bånd som vindafstivning i væg, kan der evt. kompenseres ved at lave en indvendig stabiliserende skivevirkning. Udføres ved at nedtage indvendig beklædning på 2 vægge i de sydvendte værelser, og på den nordvendte gavl. (markeret m. rødt på plantegning)

Skelettet påskrues 15 mm tagkrydsfiner i hele vægens størrelse, fuldlimet i fer og notsamlinger. Skæve vinduer i syd gavlen oprettes efterfølgende i montage huller. Der afsluttes med at genmontere en indvendig fyr rustikbeklædning, og nye lysninger.

...

Anslået omkostninger:

Arbejdsløn 30.000 kr. ekskl. moms

Materialer 28.500 kr. ekskl. moms

Tagkonstruktion:

Der ses på tagfladerne et mindre svaj som også anmærket i TR. punkt 2 (Foto 9 til 13). Højde på spær opmåles i udhænget ved hjælp af et stykke svejsetråd m. ende buk fratrasket tykkelse på underbeklædning til 200 mm. (Foto 26,27,28) Bredde opmåles til 47-48 mm. (Foto 29) Spær afstand måles i udhænget til at variere fra 60 til 96 cm. (Foto 14 til 25) I tagets nordlige ende ses fritstående bærende midtersøjle at stå stabilt og fuldstændig i lod. (Foto 1,6,7,8)

Konklusion:

Tagkonstruktionen vurderes ud over den i TR. punkt 2 anmerkede nedbøjning ikke at have nogen væsentlig destabilitet. Herunder henvises eksempelvis til at det store nordvendte tagudhæng står stabilt og i lod trods påvirkninger af vindpres. Samtidig eftervises der ved tabelopslag i Træ59, at et bjælkespær på 45x195 mm med en spærafstand på 1m opfylder normkravene for et bjælkespænd på 3,91m, svarende til eksisterende forhold dog med en spærdimension på ca. 47 x 200 mm og en spærafstand på kun 60-96 cm. (Se nedenstående tabel markeret med gult.)

...

Facadebeklædning:

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

101901

Ydervægge ses opført som ca. 145 mm isoleret skelet, med indvendig dampspærre beklædt med fyrrustik, og udvendigt beklædt med en vindpap og klinkbeklædning direkte på skelet. (Foto 30 til 41 og Foto 44,47,48) Der ses ingen tegn på kondensdannelse eller nedbrud i træbeklædningen.

Konklusion.

Der ses efter 25 år ingen tegn på kondens eller nedbrud i facadebeklædningen, og vurderes heller ikke at være risiko til stede, ud over at der kan ske en opfugtning i bunden iht. anmærket i TR punkt 4. Sommerhuset er opført efter krav i BR85 punkt 11-sommerhuse (se byggesagens side 5), hvorunder der ikke er krav om ventileret facade. (FT har i øvrigt basisdækning)

Lunke på stuegulv:

Der er i byggeteknisk rapport beskrevet en mindre lunke på stuegulvet.

Konklusion:

Ved færdsel på gulvet mærkes det ikke unormalt eftergivende, og forholdet vurderes ikke at have nogen nævneværdig nedsættelse af gulvets brugsværdi."

Af tilbud af 12/4 2023 fra selskabets ingeniør2/tømrer fremgår bl.a.:

"I de 2 gavle nedtages den udvendige facadebeklædning samt vindspærre.

Vindspærre etableres af diff. Åbent plademateriale fra Cembrit.

Klemslister monteres.

Ny malet træbeklædning leveres og monteres som eksist.

I bunden sættes ventileret gitter.

Hjørnebrædder genetableres

Vandbrædder omkring vinduerne og døre udskiftes til dybere dimensioner.

Vinduer og døre fuges afslutningsvis

Bortskaffelse af eget affald er incl.

I de 2 facader nedtages den indvendige beklædning på de 2 værelser i hver side af huset og krydsfiner opsættes på hele fladen.

Afslutningsvis leveres og opsættes malet brædder som eksisterende.

Pris excl. moms kr. 183.000,-

Pris incl. moms kr. 228.750,-

Arbejdet mht. gulvet og taget er excl.

Det er udelukkende ydervæggene som stabileres og rettes ikke op til lod.

Arbejder som vedr. fundamenter og revnedannelse i disse er excl."

Af notat 1 af 17/5 2023 fra geoteknikfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Notat 1

...

[Geoteknikfirma] har, med baggrund i indledende besigtigelse den 28/4 2023, lavet en geoteknisk undersøgelse omfattende 3 stk. boringer HB1-HB3 med håndbor. Denne undersøgelse er lavet den 9/5 2023 og boringernes placeringer fremgår af beskrivelser i dette notat samt at vedhæftede fotos. Undersøgelsen er lavet med henblik på indledende vurdering af jordbundsforholdene ved forsiden af huset (mod vej). Undersøgelsen omfatter ikke undersøgelse af jordbundsforhold under gulve, dog observeredes at gulve var skæve.

Der er ikke udført maskinelle boringer pga. adgangsforholdene. Det anbefales, såfremt terrasse og evt. gulve fjernes, at der udføres supplerende geotekniske boringer samt geotekniske kontrolinspektioner. Således kan jordbundsforhold under gulve også undersøges.

Der gøres opmærksom på, at alle indmålte højder, mål dybde for fundamentsunderkanter mv. er foretaget med tommestok og kan derfor variere i mindre grad.

Nuværende ejer har selv forestået opmålinger af huset hvoraf det fremgår at der er sket både vandrette og lodrette bevægelser. Under vores indledende besigtigelse og efterfølgende undersøgelse fremgik det, at gulve er skæve, hældende mod midt af huset og ligeledes blev der observeret tydelig revnedannelse i synlig sokkel under fordøren mod vej, jf. vedhæftede foto. Det bemærkes, at vi ikke har foretaget egentlig opmåling/nivellement af huset.

Geoteknisk borearbejde den 9/5 2023

Boring HB1

Boringen er udført ved/under fundament ud for fordøren mod vej. Jf. vedlagte boreprofil samt foto. Boringen er udført til ca. 2,5 m under terrassebrædder, dvs. til ca. 1,5 m under fundamentsunderkant.

Iht. vedlagte boreprofil for HB1 er der under fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer af både sand og ler. Umiddelbart under fundamentet fremstod aflejringerne som løst lejrede siltede sandaflejringer.

Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,5 m under terræn.

Boring HB2

Boringen er udført på skråning øst for hus og er udført som referenceboring. Jf. vedlagte boreprofil samt foto. Boringen er udført til ca. 1,1 m under terræn ved borestedet, og relativt ca. 1,25 m under fundamentsunderkant.

Iht. vedlagte boreprofil for HB2 er der under niveau for fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer. Det bemærkes dog, at HB2 er en referenceboring og den er således ikke udført umiddelbart ved sokkel/fundament.

Boring HB3

Boringen er udført ved nordøstligt søjlefundament. Jf. vedlagte boreprofil, samt foto. Boringen er udført til ca. 2,7 m under terrassebrædder, dvs. til ca. 1,0 m under terræn ved søjlefundamentet.

Iht. vedlagte boreprofil for HB3 er der under/ved fundamentsunderkant truffet intakte leraflejringer.

Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,8 m under terræn.

Konklusion

Det vurderes, med baggrund i den udførte undersøgelse, at stribefundament mod vej eller dele heraf har sat sig. Vi vurderer, at årsagen til disse sætninger skyldes at hele dette stribefundament/eller dele heraf, er etableret på fyldaflejringer og/eller løstlejrede silt sandaflejringer eller evt. slapt ler.

Iht. vedlagte boreprofil for HB1 er der under fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer af både sand og ler.

De trufne jordbundsforhold under fundamentet i denne boring HB1 er således ikke i overensstemmelse med fundering på intakte og bæredygtige aflejringer. Vedhæftet dette notat er nuværende ejers egne opmålinger af huset - både vandrette og lodrette opmålinger. Heraf fremgår det,

som også skønnet under besigtigelsen, at gulvet i huset/stuen-køkken mod vej (og evt. øvrige gulvkonstruktion) har sat sig ind mod midten af gulvet. Disse opmålinger og skønnede observationerne under besigtigelse udført af [geoteknikfirma] stemmer overens med synlig revne i sokkel ca. under yderdør mod ved, jf. vedhæftede foto af revneskade. Ifølge opmåling foretaget af ejer har sokkel/fundament sat sig ca. 2 cm ved den synlige revne i soklen.

I øvrigt bemærkes, at almindelig frostfri funderingsdybde for opvarmede konstruktioner er 0,9 m under terræn. Den konstaterede funderingsdybde på 0,5 m ift. terræn er derfor ikke i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført) normer og regler for funderingsdybder.

HB3 er udført ved søjlefundament, jf. foto. Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,8 m under terræn og der er konstateret ler ved/under fundamentsunderkant. Vi er ikke bekendt med om bæreevnen for disse søjlefundamenter er i orden. Dette kræver egentlige bæreevneberegninger samt søjlelaster.

Yderligere bemærkes, som en skønsmæssig vurdering, at understøtninger for gulvet stue/køkken (og evt. øvrige gulvkonstruktion) ikke er tilstrækkelige.

Forslag til sikring/udbedring af fundament

For udbedring og sikring af fundament anbefales at der foretages understøbning af det eksisterende sribefundament mod vej. Omfang af understøbningen skal udføres til intakte og bæredygtige aflejringer som i boring HB 1 er truffet ca. 1,2 m under den eksisterende fundamentsunderkant. Vi er ikke klar over udstrækningen af nødvendig understøbning, men som udgangspunkt skønnes og anbefales, at der foretages understøbning på hele sribefundamentet mod vej (mod nord) samt evt. et mindre stykke op ad siderne på øst- og vestvendt sribefundament - også således der sikres optrapning af fundamentet. Det præcises omfang anbefales fastlagt på baggrund af geotekniske kontrolinspektioner når understøbningsarbejderne foretages."

Af tilbud af 31/5 2023 fra klagerens tømrer og entreprenør fremgår bl.a.:

"TØMRER ...

...

Hermed som aftalt priser på de forskellige opgaver:

Beklædning udv.

For at opnå skive effekt på hus, vil jeg anbefale man demonterer beklædning/klemlister (hvis der er nogen) vindspærre. Herefter opbygning med Diff. Åben 9mm Cembritt cement plade som vindspærre/skiveeffekt. 25mm klemlister/ny beklædning. Ventilations spalte ved tag-fod. Montering/demontering Vinduer. Nye udvendige lysninger i sort blik. Trækbånd på langsider. Bortkørsel affald.

Pris inkl. moms 242.000,00 kr.

Tag.

Demontering eternit inkl. bortkørsel. Ilægning af ekstra spær. Montering af tagkrydsfiner med tagpap/listedækning. Opstilling stillads.

Pris inkl. moms 119.000,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

49.

101901

Opretning gulv i stue.

Demontering/montering køkken. Demontering/montering af gulvbrædder/fodlister. Opretning af undergulv.

Pris inkl. moms 63.900,00 kr.

Skive effekt indv. Skillerum mod stue.

Demontering beklædning/montering krydsfiner/ny beklædning. (køkken skal være demonteret).

Pris inkl. moms 39.000,00 kr.

Evt. opretning af vindueslysninger indvendigt – 13.000,00 kr. inkl. moms

Ps – der tages forbehold for ingeniør beregner, angående skiveeffekt. Det er min vurdering det er fyldestgørende.

For at kan understøbe sokkel, skal terrasse fjernes. Hermed et overslag over udgifter.

Demontering/bortkørsel terrasse 19.400,00 kr.

Opsætning af ny terrasse som eks. 79.800,00 kr.

Ved demontering af murskillevægge samt skorsten, skal der en ny let skillevæg op.

Ny skillevæg mod soveværelse/stue 9.900,00 kr.

...

[Mail af 30/5 2023 fra entreprenør til klagerens tømrer:]

Hermed overslagspris som aftalt

Jordarbejde og bortkørsel af jord

Forberedelse til understøbning 39.660,00

22m fundament understøbes 124.780,00

3 punktfundamenter 16.900,00

Nedbrydning af 2- mustensvægge og skorsten 18.200,00

Alle priser er excl moms. Prisen er baseret på udleveret geo.notat og kan derfor ændre sig ved supplerende undersøgelser."

I notat af 2/10 2023 fra selskabets ingeniør1 hedder det bl.a.:

"Med baggrund i konstaterede revner i fundamentet samt deformationer i gulvet på et sommerhus på ovenstående adresse har undertegnede d. 29. juni 2023 besigtiget ejendommen.

Forud for besigtigelsen har undertegnede modtaget:

- Geoteknisk notat nr. 1 fra [geoteknikfirma] af 17. maj 2023
- Byggetilladelse fra 1996
- Besigtigelsesnotat af 30. juni 2022 fra Dansk Boligforsikring
- Notat til skadebehandler af 10. november 2022 fra Dansk Boligforsikring

Ved besigtigelsen er ejendommens foreløbigt gennemgået ligesom der sporadisk med simpel lazer er konstateret skævheder i gulvene og centralt omkring skorstenen ca. midt i huset.

Foreløbigt blev det vurderet at skorstene påvirker med en forholdsvis stor last på undergulvet og evt. jorden under, at dette giver sig udtryk i en sætning af undergulvet, givetvis et grovbetonlag

hvorpå gulvet er opklodset. Opbygningen kunne ses gennem et etableret hul i gulvet under er køkkenskab.

Skorstenen er ca. 4 cm ude af lod såvel mod øst som nord og der er en sætning i gulvet mod skorstenen på 4-6 cm. Det ser umiddelbart ud til at hemsens er fastgjort i skorstenen, hvorfor ydermuren mod øst presses ud i samme takt som skorstenens bevægelse.

Med baggrund i den foreløbige besigtigelse blev der, d. 30. august 2023 foretaget en fornyet besigtigelse og opmåling i huset, ligesom der umiddelbart ved siden af skorstenen blev foretaget en geoteknisk boring gennem gulvet.

Ved opmåling med rotor laser blev der indvendig i huset målt på overside gulv ved husets 4 hjørner. Det højeste punkt blev målt ved det sydvestlige hjørne. Husets sødøstlige hjørne er rimeligvis registreret i samme højde med en difference på 2 mm. Langs de nord/sydgående facader kan det konstateres, at der er et fald på 10 mm fra syd mod nord.

Af disse målinger kan der konstateres at huset ikke er påvirket af væsentlige sætninger langs fundamentet. Dog kan det konstateres at det nordlige fundament isoleret set har en 'sætning' på 14-16 mm centralt under gavlsøjlen umiddelbart ved siden af indgangsdøren. Denne sætning er sammenfaldende med den revne som [geoteknikfirma] har truffet i fundamentet under nordfacaden.

Deformationerne/sætningerne i gulvet viser en nedadgående bevægelse i gulvet på ca. 3 cm umiddelbart ved skorstenen faldende til 4,5 cm midt i gulvet ud for halvmuren i køkkenet.

I den udførte boring er der under underside gulvkonstruktionen, ca. 40 cm under gulvoverside truffet ret fed ler til 0,6 meter under gulvoverside. Herunder er der truffet lamineret lagdelt ler med mange siltstriber, til boringens bund 1,8 meter under gulvoverside.

Ved op-boring af materiale var der tydelige tegn på blanke flader hvilket i nogen grad indikerer at der kan være tale om aflejringer med plastiske egenskaber/karakterer.

På de op-borede prøver er der foretaget vandindholdsbestemmelse samt 3 plastgrænse forsøg, samt en hydrometeranalyse for fastsættelse af kornfordelingen i materialet.

Ved en gennemgang af analyseresultaterne, vedlagt, ses det at lerindholdet i de laminerede lag er på godt 30 % svarende til at aflejringen karakteriseres som ler stærkt siltet og lamineret. Det ses at aflejringen under det øverste lerlag samlet set har et plasticitetsindeks I_p på ca. 20 %. Silt har normalt $I_p < 7$ %. Sættes I_p i siltaflejringen til 7 %, vil leraflejringen ved simpel forholdsregning have et plasticitetsindeks I_p på 50 %, svarende til fed ler, grænsende til meget fed ler.

Sammenfattende er det min opfattelse, at årsagen til de opståede sætninger kan henføres til udtørring af jordlagene under gulvene, og skorstenen for den sags skyld. Betragtes vandindholdet i aflejringerne ses det at vandindholdet er stigende med dybden. Dette bekræfter antagelsen om udtørring i de øvre lag under gulvene. Det kan ikke udelukkes at tilstedeværelsen af siltlag og mindre finsandslag ligeledes har en drænende effekt, og således er medvirkende til udtørringen af den udtøringsfølsomme ler.

Som det oplyses fra forsikringstager er der en stadig udvikling i sætningerne i gulvet. Specielt i år har vi haft en lang og tør sommer, og jorden tilføres således ikke fugt fra nedbør mv. Der er således stor sandsynlighed for at sætningerne vil fortsætte i takt med en yderligere udtørring.

Det forhold at fundamenterne ikke umiddelbart sætter sig, eller alene i begrænset grad sætter sig, skyldes sandsynligvis at disse i nogen udstrækning er under den nuværende udtørningszone. I nærværende notat har jeg lagt til grund, at prøverne udtaget i håndboringerne, udført af [geoteknikfirma] i notat af 17. maj 2023, alene er prøvebeskrevet i forbindelse med borearbejdet. Der er således jf. borejournalerne ikke foretaget geologisk bedømmelse af prøverne, og fyldbepømmelserne kan være fejlbehæftet. Såfremt der er tale om fundering på fyld som beskrevet, har denne funderingsform tilsyneladende ikke påvirket fundamenterne negativt, ud over sætningen ved søjlen i nordgavlen.

Sammenfattende må min konklusion være at husets fundering er rimelig stabil med undtagelse af fundamentet mod nord som lokalt omkring søjlen bør efterfunderes for at sikre optagning af lasten fra denne. Såfremt der ikke gøres tiltag omkring gulvene, vil udtørringen med stor sandsynlighed fortsætte, og påføre gulvene yderligere deformationer."

Af notat 2 af 27/10 2023 fra geoteknikfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Notat 2

...

Dette notat 2 omfatter en kortfattet udtalelse vedr. årsagen til sætninger/differenssætninger af fritidshus beliggende på ovennævnte adresse samt overordnede forslag til udbedring. Baggrunden udgøres af følgende, vedlagt dette notat som bilag 1-3:

- Bilag 1 - Notat 1 af 17. maj 2023 udarbejdet af [geoteknikfirma] vedr. lokal undersøgelse ved randfundament mod vej.
- Bilag 2 - Notat af 2. oktober 2023 udarbejdet af [selskabets ingeniør1] vedr. lokal undersøgelse ved skorsten.
- Bilag 3 - Opmålinger foretaget af nuværende ejer.

Det bemærkes særligt, at vi ikke har udført supplerende jordbundsundersøgelser. Grundlaget udgøres således kun af 2 håndboringer.

Vores tidligere undersøgelse udført den 9/5 2023, er lavet med henblik på indledende vurdering af jordbundsforholdene ved forsiden af huset (mod vej). Undersøgelsen omfatter ikke undersøgelse af jordbundsforhold under gulve eller skorsten og fundamenter i øvrigt, men er begrænset til en lokal undersøgelse ca. midt for nord-fundamentet under yderdør mod vej. Dog observeredes at gulve var skæve, hældende mod 'midt af huset (skorsten).

Diskussion/Resumé

I bilag 2 konkluderes, at årsagen til at gulvene og skorstenen har sat sig er pga. udtørring af jordlag og at en fortsat udtørring af jordlagene vil afstedkomme fortsatte sætninger af gulvene og formentlig også skorstenen (der er lidt uklarhed omkring dette i bilag 2). Den øvrige fundering, dvs. ydervægsfundamentet konkluderes 'rimelig stabil', dog med undtagelse af fundamentet mod nord lokalt omkring søjlen hvor det konkluderes at der bør efterfunderes. Ellers konkluderes husets fundering 'rimelig stabil' – dette tolkes som sagt af os, som om der menes de øvrige ydervægsfundamenter.

Af vedlagte bilag 3, tillægges disse opmålinger tilstrækkelig nøjagtighed, ses at der fra april til august 2023 er sket betydelige sætninger af gulve. Af målepunkterne på gulve fremgår, at der specielt ses sætninger af gulve ved skorsten, samt gulv i den nordlige del af huset. Særligt henledes opmærksomheden på at der ses sætninger ved punkterne F og H og yderligere sætning ved punkt G på den nordlige facade.

Der er ikke angivet funderingsdybder for skorstensfundament eller øvrige funderinger for punktunderstøtninger for gulv eller randfundament i øvrigt – disse funderingsdybder antages derfor ukendte på nuværende tidspunkt. Dog antages punktfunderinger under gulve at være overfladiske (ikke dybe) og randfundamentet antages ført til begrænset dybde, konstateret ca. 0,5 m midt på nord-facaden iht. bilag 1.

Vurdering

Generelt

Det vurderes, med baggrund i den udførte undersøgelse af os (bilag 1) samt undersøgelsen fra [selskabets ingeniør1] (bilag 2), og i øvrigt sætningsmålinger udført af nuværende ejer (bilag 3), at stribefundament mod vej eller dele heraf har sat sig. Yderligere, såfremt de foretagne opmålinger angivet på bilag 3 anses for nogenlunde valide, sker der sætninger af gulve og sandsynligvis også af skorstenen – i bilag 2 konkluderes også sætninger af skorstenen skyldes udtørring af jordlag og at sætninger grundet udtørring vil fortsætte.

Sætninger nordligt facadefundament

Vi vurderer, at årsagen til disse sætninger skyldes at hele dette stribefundament/eller dele heraf, er etableret på fyldaflejringer og/eller løstlejlrede silt-/sandaflejringer eller evt. slapt ler. Iht. vedlagte boreprofil for HB1 er der under fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer af både sand og ler. De trufne jordbundsforhold under fundamentet i denne boring HB1 er således ikke i overensstemmelse med fundering på intakte og bæredygtige aflejringer.

Uanfægtet om der er tale om udtørring af jordlag under dele af/eller hele fundamentet mod nord som beskrevet i bilag 2 og/eller dette stedvist eller helt er etableret på fyldaflejringer, kan det konkluderes at der er sket sætninger af fundamentet med revnedannelse til følge. Det er uvist om der kan opstå yderligere sætninger af facadefundamentet, specielt ved den synlige sokkelrevne under døren, dette også begrundet i at der i bilag 2 ikke kan udelukkes at der stedvis findes sætningsfølsomme aflejringer under dele af dette facadefundament. Ligeledes er vores holdning at der ligger usikkerhed i, at husets fundering beskrives som 'rimelig stabil' og således er usikkerheden som ligger i denne beskrivelse også medvirkende til vores holdning om efterfundering som beskrevet i nedenstående. Med andre ord, vi mener at en udtalelse som funderingen er 'rimelig stabil', ikke giver tilstrækkelig sikkerhed for at funderingen er stabil, som den selvfølgelig skal være.

I øvrigt bemærkes, at almindelig frostfri funderingsdybde for opvarmede konstruktioner er 0,9 m under terræn og 1,2 m under terræn for uopvarmede konstruktioner. Den konstaterede funderingsdybde på 0,5 m ift. terræn er derfor ikke i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført) normer og regler for funderingsdybder – specielt hvis det antages at der også træffes udtørringsfølsom jord under fundamentet. Funderingsdybder for udtørringsfølsom jord hvor der antages ler med $I_p = 50$ % som beskrevet i bilag 2, skal derfor øges til svindfri funderingsdybde. Svindfri dybde, under antagelse af lerarter som beskrevet i bilag 2 og med evt.

beplantning omkring huset, skønnes på nuværende grundlag at være 1,5 m under terrænniveauer. Præcis svindfri funderingsdybde må dog fastlægges nærmere når udbedringsarbejder/understøbningsarbejder planlægges. Det anbefales at der laves et egentligt understøbningsprojekt forud for understøbningsarbejder hvor der bl.a. angives præcise svindfri funderingsdybde ift. beplantning omkring huset mv.

Sætninger gulve og skorsten

Vedr. årsagen til sætninger af gulve og skorstenen henvises til bilag 2 og i øvrigt til bilag 3. [Geoteknikfirma] har ikke lavet egentlige feltundersøgelser for egen klarlæggelse af årsagen til sætninger i gulve eller sætninger af skorstenen.

Funderingsdybder for understøtninger af gulve og funderingen for skorstenen, ved antagelse om udtørningsfølsom ler med $I_p = 50\%$ skal naturligvis overholdes som beskrevet ovenfor, særligt når der er tale om periodevis opfugtning af jordlagene under gulve mv. Jf. beskrivelsen under afsnittet Bemærkninger nedenfor vedr. opfugtning af jordlag.

Forslag til sikring/udbedring

Fundering randfundament

For udbedring og sikring af fundament anbefales at der foretages understøbning af det eksisterende stribefundament mod nord (mod vej). Omfang af understøbningen skal udføres til intakte og bæredygtige aflejringer som i boring HB1 er truffet ca. 1,2 m under den eksisterende fundamentsunderkant. Vi er ikke klar over udstrækningen af nødvendig understøbning, men som udgangspunkt, også med baggrund i bilag 2 hvor der er truffet udtørningsfølsom jord skønnes og anbefales, at der foretages understøbning af hele ydervægsg fundamentet således den nødvendige funderingsdybder overholdes iht. gældende regler, både på opførelsestidspunktet for huset, men også ift. nuværende regler på området. Det præcises omfang anbefales dog fastlagt på baggrund af geotekniske kontrolinspektioner når understøbningsarbejderne foretages.

Fundering gulve

Såfremt der skulle være tale om udtørningsfølsomme leraflejringer under bærepunkter for gulve som afstedkommer fortsatte sætninger af gulve, anbefales at der sker udbedring af funderingen for punktunderstøtninger/fundering af gulve. Fundering skal føres til bæredygtig og svindfri dybde såfremt der er tale om udtørningsfølsom jord som beskrevet i bilag 2. Disse dybder er beskrevet i ovenstående.

Fundering skorsten

Funderingsforholdene for skorstenen kendes ikke på nuværende tidspunkt. Ift. vores erfaring og skøn ift. hvor mangelfuld funderingen af skorstenen kan være udført på et godt 25 år gammelt hus (i øvrigt hvor randfundamentet mod nord ikke er udført til hverken frostfri eller svindfri funderingsdybde og dermed er mangelfuld), kan det blive særdeles vanskeligt og evt. ikke muligt at udføre en forsvarlig og sikker understøbning af skorstensfundamentet. Såfremt dette viser sig uforsvarligt at udbedre ved en understøbning, kan et alternativ hertil være at fjerne skorsten og dennes fundament og herpå opføre et nyt. Dette må afklares nærmere ifm. frigravninger ved skorstenen når udbedringsarbejder igangsættes eller evt. ved frigravninger ved skorstenen forud for udbedringsarbejderne.

Funderingsdybden for skorstensfundamentet skal føres til bæredygtig og svindfri dybde såfremt der er tale om udtørningsfølsom jord som beskrevet i bilag 2. Disse dybder er beskrevet i ovenstående.

Forud for alle efterfunderingsarbejder eller ny-funderinger, anbefales at der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse samt de nødvendige kontrolinspektioner under arbejderne.

Bemærkninger

Der foreligger ingen undersøgelser andre steder i huset, fx ved ydervægsfundamenter, som supplerende grundlag for konklusionerne i bilag 2. Yderligere skrives følgende, citat: '*Specielt i år har vi haft en lang og tør sommer, og jorden tilføres således ikke fugt fra nedbør mv.*' Denne udtalelse må bero på en fejl, idet sommeren juni-august 2023 var tør den første sommermåned i juni, og herefter var både juli og august særdeles nedbørsrige – ja faktisk var juli måned den mest nedbørsrige måned vi har registreret i Danmark med over dobbelt så meget nedbør på landsbasis end gennemsnitligt for juli måned. Ligeledes var august mere nedbørsrig end normalt, hele 18 % over gennemsnittet for 10-årsperioden 2011-2020.

På baggrund heraf, anser [geoteknikfirma] det for fejlbehæftet at mene, at der ikke er sket opfugtning af jordlagene i sommeren 2023.

Yderligere, såfremt det forudsættes at udtørring af jordlagene bestående af ler er årsagen til sætningerne af skorstenen samt gulve, er det [geoteknikfirmas] holdning at der må have fundet løbende og periodevis opfugtning af selvsamme jordlag sted, idet udtørring (uden opfugtning) ellers ville være overstået på de minimum 25 år huset har stået. En opfugtning af jordlagene må således, have betydet svelning af lerjorden under huset med hævnninger til følge, såfremt man tillægger udtørring af jordlag som årsag til allerede opståede sætninger samt fremtidige sætninger.

Laves en overordnet betragtning af sætningsopmålingerne på bilag 3, ses overordnet, at der sker sætninger af skorsten samt gulv og nordvendt facade.

Hvorfor ses 'kun' dette sætningsbillede? Hvorfor sker der ikke sætninger eller skævheder i gulve i den sydlige del af huset såfremt udtørring lægges til grund for sætninger i den nordlige del af huset og skorstenen – og der ellers forudsættes relativt ensartede jordbundsforhold for huset? Jorden som truffet i [geoteknikfirmas] håndboring ved nord-fundamentet ved yderdør, stemmer ikke overens med de jordbundsforhold som er truffet i håndboringen ved skorstenen som beskrevet i bilag 2. Selvom vi ikke har udført en geologisk jordbedømmelse iht. DGF-Bulletin 1 mener vi der er forskel på jordbundsforholdene disse to håndboringer imellem, såfremt der er tale om meget udtørningsfølsom jord i boringen ved skorstenen udført af [selskabets ingeniør1]. Validitet af korrelation mellem Ip (plasticitetsindeks) for optagne jordprøver som helhed og Ip for silt, sammenholdt med ler-/siltindhold bestemt med baggrund i sigteanalyse iht. bilag 2 er ikke vurderet af [geoteknikfirma] – og dermed vurderer vi ikke på at leraflejringerne i de opborede jordprøver således skulle have IP = 50 %."

Selskabets ingeniør1 har i notat af 5/2 2024 bl.a. anført:

"Med baggrund i din mail af 16. januar 2024, samt det dermed fremsendte Notat 2, af 27. oktober 2023 fra [geoteknikfirma] skal jeg hermed kommentere notatet fra [geoteknikfirma].

Indledningsvis skal det bemærkes at mit notat af 2. oktober 2023 har haft til formål at konstatere funderingsskader på ejendommen og i den sammenhæng, såfremt sådanne forefindes at afdække de mulige årsager til eventuelle skader.

I notatet har jeg således alene forholdt mig til de opståede skader og en mulige årsag til disse. En eventuel fundering kan ganske vel være udført, uden at overholde gældende normer og vejledninger på etableringstidspunktet, uden at dette medfører skader.

Det er korrekt at der alene forefindes oplysninger om funderingsforholdene, herunder funderingsdybden ved det nordlige fundament, jf. boring HB1 fra [geoteknikfirma]. På selvsamme sted er der konstateret en revne, og givetvis en sætning i fundamentet som også bemærket i mit notat af 2. oktober 2023.

Når det mit notat fra 2. oktober 2023 oplyses at fundamentet på den øvrige del af ejendommen anses som 'rimelig stabil', hænger dette alene sammen med at der ikke umiddelbart ses skader eller sætninger på fundamentene, ud over på det nordlige fundament.

Jf. undertegnede samt FT's nivellement er der ikke umiddelbart nogen indikation på sætninger langs øst-; syd- og vest fundamentet, uagtet funderingsmetode eller funderingsdybder.

I forhold til nedbør oplyser [geoteknikfirma], at der må være en fejl i mit notat omkring den tørre sommer, og dette er ganske korrekt der skulle naturligvis have stået en lang og tør forsommer.

Den indvendige boring foretaget ved skorstenen er udført d. 30. august 2023. Det er som [geoteknikfirma] anfører efter en meget våd juli og august. Store dele af den nedbør der faldt i juli og august faldt som styrtregn/skybrud, hvorfor hovedparten af dette, og specielt på det kraftigt skrånende terræn, må forventes at være afledt som overfladeafstrømning, uden i væsentlighed at være trukket i jorden. I den udførte boring indvendig ved skorstenen er der ikke truffet tegn på grundvand indenfor boreddybden på 1,8 meter.

I forbindelse med udførelse af boringen ved skorstenen er der foretaget vingeforsøg 0,6; 0,8 og 1 meter under gulv overside i de øverste 2 målinger er der målt en vingestyrke på 120 kN/m² og i den nederste måling er vingestyrken målt til 105 kN/m². Med de aktuelle styrker burde der ikke være udfordringer i forhold til bæreevnen for den aktuelle skorsten.

[Geoteknikfirma] oplyser at der ikke ses sætninger i den sydlige ende af gulvene i huset. Undertegnede har ikke evidens for dette forhold idet der alene er foretaget målinger ved de to hjørner syd øst og syd vest ved opmålingen d. 30. august 2023. FT's egen nivellement viser ej heller målinger i de to værelser mod syd, men alene at der ikke er en sætning foran døren til badeværelset. At der tilsyneladende ikke er sætninger under badeværelset, kan eventuelt her skyldes en anden gulvpbygning i badeværelser end i de øvrige gulve.

I [geoteknikfirma] notat er det, som undertegnede forstår det, anført at udtørningsrisikoen skulle være tilendebragt efter nu 25 år. Dette forhold er vi ikke enige i, idet en sådan udtørring vil fortsætte såfremt der er mulighed for det. I de øverste prøver er der stadig et vandindhold på ca. 21 % stigende med dybden hvorfor der er potentiel risiko for yderligere udtørring.

Endnu en gang er undertegnede notat af 2. oktober 2023, samt nærværende alene et forsøg på at afdække en mulig årsag til de opståede sætninger i gulvene. Det synes således klart at sætningen/deformationen i det nordlige fundament skyldes manglende bæreevne af dette. Eventuelt som en kombination af funderingsdybde og en underdimensionering i forhold til søjlelasten.

I de afsluttende bemærkninger i [geoteknikfirmas] notat 2, har man ikke umiddelbart forholdt sig til korrelationen omkring tilstedeværelsen af fed ler. Med en vandindhold i de nederste prøver 1,7 meter under gulvet på knap 35 % og ingen grundvandsspejl, er der utvivlsomt et stort indhold af fed, og eventuelt plastisk ler i de laminerede aflejringer.

Det synes af notat 2 fra [geoteknikfirma] ikke klart om man har en anden sætningsårsag i gulvene, end den af undertegnede belyste mulighed."

Af notat 3 af 14/3 2024 fra geoteknikfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Notat 3

...

Dette notat 3 omfatter udtalelser vedr. årsagen til sætninger/differenssætninger af fritidshus beliggende på ovennævnte adresse samt holdning til omfang af udbedringsarbejder, supplerende geotekniske undersøgelser mv. Baggrunden udgøres af følgende notater i sagen (ikke vedlagt som bilag til dette notat 3):

- Notat 1 af 17. maj 2023 udarbejdet af [geoteknikfirma] vedr. lokal undersøgelse ved randfundament mod vej.
- Notat af 2. oktober 2023 udarbejdet af [selskabets ingeniør1] vedr. lokal undersøgelse ved skorsten.
- Notat 2 af 24. oktober 2023 udarbejdet af [geoteknikfirma] vedr. årsagen til sætninger/differenssætninger af fritidshus beliggende på ovennævnte adresse samt overordnede forslag til ubedring lokal undersøgelse ved randfundament mod vej.
- Notat af 5. februar 2024 udarbejdet af [selskabets ingeniør1] vedr. kommentarer til Notat 2 fra [geoteknikfirma] angivet som bilag 3.
- Opmålinger foretaget af nuværende ejer.

Grundlaget for dette notat suppleres med konkrete spørgsmål som er stillet af rekvirenten og omfatter overordnet følgende forhold:

1. Årsag til sætningsskader
2. Omfanget af understøtning af randfundament (udbedringsmetode)
3. Gulvene/sætning af skorsten

Det bemærkes, at vi ikke har udført supplerende jordbundsundersøgelser. Grundlaget udgøres således kun af 2 håndboringer. Vores tidligere undersøgelse udført den 9/5 2023, er lavet med henblik på indledende vurdering af jordbundsforholdene ved forsiden af huset (mod vej). Undersøgelsen omfatter ikke undersøgelse af jordbundsforhold under gulve eller skorsten og fundamenter i øvrigt, men er begrænset til en lokal undersøgelse ca. midt for nord-fundamentet under yderdør mod vej. Dog observeredes at gulve var skæve, hældende mod 'midt af huset (skorsten).

Svar på 1.)

Generelt

Det vurderes, med baggrund i den af os udførte undersøgelse (bilag 1) samt undersøgelsen fra [selskabets ingeniør1] (bilag 2), og i øvrigt sætningsmålinger udført af nuværende ejer (bilag 5), at stribefundament mod vej eller dele heraf har sat sig. Yderligere, såfremt de foretagne opmålinger angivet på bilag 5 anses for nogenlunde valide, sker der sætninger af gulve og sandsynligvis også af skorstenen.

I bilag 2 konkluderes af [selskabets ingeniør1], at sætninger af skorstenen skyldes udtørring af jordlag, og at sætninger grundet udtørring vil fortsætte.

Gulve og skorsten

[Geoteknikfirma] har ikke lavet egentlige undersøgelser af jorden under gulve og ved skorstenen. Følgende beror derfor på undersøgelserne og notater af [selskabets ingeniør1] (bilag 2 og 4) samt opmålingerne foretaget af rekvirent (bilag 5).

Med baggrund udelukkende heri, anser [geoteknikfirma], at årsagen til sætningsskaderne af gulve/skorsten kan skyldes periodevis opfugtning og udtørring af udtørringsfølsomme jordlag under skorsten – i kombination med et skorstensfundament som ikke er udført til nødvendig dybde ift. jordbundens beskaffenhed. I denne sammenhæng henvises til Svar på 3.) i nedenstående. **Skorstensfundamentet samt punktfunderinger for gulve burde således have være funderet til svind- og udtørringsfri dybde.**

Udtørring og opfugtning forklarer dog ikke umiddelbart, at der generelt sker en forøgelse af sætningernes størrelse uanset årstid - der er påvist en sætningsudvikling fra september 2022 (jf. byggeteknisk rapport af 9. september 2022, hvor lunken var på 2,5 cm) frem til april 2023 (lunke 4 cm). Dvs. der iht. målingerne er sket yderligere sætninger i en ellers våd periode. I august 2023 var lunken på 5 cm. Af denne årsag anbefales at undersøge om skorstensfundamentet er dimensioneret korrekt således både bæreevne og sætninger vurderes nærmere. Specielt anbefales at afklare forholdet omkring sætninger ift. jordens deformationsparametre, altså at det klarlægges om sætninger af skorstenen også kan skyldes lave deformationsparametre for evt. slappe/bløde ler-/siltlag under skorstenen. **At en tung skorsten (ift. relativt lette ydervægge) kan give (og gennem årene har givet) anledning til deformationer af jorden under skorstenen som følge af jordlag med lave deformationsparametre anses for sandsynligt.** Dette anbefales klarlagt, jf. Svar på 3.) i nedenstående.

Nordvendt randfundament

Sætningsskader af nordvendt fundament vurderes, på baggrund af den udførte håndboring HB, at skyldes fejlfundering på løse fyldaflejringer. Iht. vedlagte boreprofil for HB1 er der under fundamentsunderkant truffet fyldaflejringer af både sand og ler. De trufne jordbundsforhold under fundamentet i denne boring HB1 er således ikke i overensstemmelse med fundering på intakte og bæredygtige aflejringer.

I øvrigt bemærkes, at almindelig frostfri funderingsdybde for opvarmede konstruktioner er 0,9 m under terræn. Den konstaterede funderingsdybde på 0,5 m ift. terræn er derfor ikke i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført) normer og regler for funderingsdybder – specielt hvis det antages at der træffes udtørringsfølsom jord under fundamentet.

Det er uvist om der kan opstå yderligere sætninger af facadefundamentet, specielt ved den synlige sokkelrevne under døren. Dette er også begrundet i, at det i bilag 2 ikke kan udelukkes, at der stedvis findes sætningsfølsomme aflejringer under dele af dette facadefundament.

Ligeledes er vores holdning at der ligger usikkerhed i, at husets fundering beskrives som 'rimelig stabil' og således er usikkerheden som ligger i denne beskrivelse også medvirkende til vores holdning om efterfundering som beskrevet i nedenstående (Svar på 2.).

Svar på 2.)

Det forudsættes, at der foretages understøbning af randfundament mod nord (mod vej), idet der er observeret sætningsskader. Omfanget af understøbning er endnu ikke fastlagt.

Vi anbefaler følgende udgangspunkt for understøbning af randfundament:

Vi er ikke klar over udstrækningen af nødvendig understøbning, men som udgangspunkt skønnes og anbefales, at der foretages understøbning på hele sribefundamentet mod vej (mod nord) samt evt. et mindre stykke op ad siderne på øst- og vestvendt sribefundament – også således der sikres optrapning af fundamentet. Ligeledes kan det, som beskrevet i bilag 2, ikke udelukkes at der stedvis findes sætningsfølsomme aflejringer under dele af dette facadefundament – derfor også vores anbefaling som angivet. Det præcises omfang anbefales fastlagt på baggrund af geotekniske kontrolinspektioner når understøbningsarbejderne foretages. Det er [geoteknikfirmas] holdning at funderingen af huset skal sikres/være stabil inden væggene udbedres, såfremt der ellers risikeres, at der udvikles nye skader i væggene, der igen/løbende må udbedres.

Taglasten fordeles bl.a. til udvendige søjler samt til/på det nordvendte fundament. Det er derfor naturligt, at der ses svigt/revne er på det nordvendte facadefundament grundet jordens beskaffenhed i den udførte undersøgelse midt for dette fundament. Med udgangspunkt i håndboringen kan det risikeres/ikke udelukkes, at hele randfundamentet/eller større dele heraf står på løstlejrrede sand-/siltaflejringer samt fyldeflejringer. Dette kan medføre fremtidige sætningsskader på øvrige dele af fundamentet, såfremt der ikke understøbes i nødvendigt omfang. Dette understøttes af, at der iflg. ejers opmålinger ses sætninger flere steder langs den nordlige facade, også ved hjørnerne.

Det er derfor [geoteknikfirmas] vurdering, at der uden yderligere undersøgelser af randfundamentet mod nord samt på delstrækninger på sidefundamenterne, må tilskrives en konservativ tilgang til omfanget af nødvendig understøbning. Derfor anbefaler vi som udgangspunkt en understøbning af hele det nordvendte randfundament samt delstrækning af sidefundamenterne mod øst/vest.

Forud for alle efterfunderingsarbejder eller ny-funderinger, anbefales at der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse samt de nødvendige kontrolinspektioner under arbejderne.

Svar på 3.)

Der er ikke angivet funderingsdybder for skorstensfundament eller øvrige funderinger for punktunderstøtninger for gulv eller randfundament i øvrigt – disse funderingsdybder antages derfor ukendte på nuværende tidspunkt. Dog antages punktfunderinger under gulve at være overfladiske (ikke dybe). Særligt når funderingsdybden for randfundamentet ved HB1 kun er 0,5 m.

Tillægges opmålinger i vedlagte bilag 5 tilstrækkelig nøjagtighed, ses at der fra april til august 2023 er sket betydelige sætninger af gulve. Af målepunkterne på gulve fremgår, at der specielt ses sætninger af gulve ved skorsten samt midt af hus.

Fundering gulve

Såfremt der skulle være tale om udtørningsfølsomme leraflejringer under bærepunkter for gulve som afstedkommer fortsatte sætninger eller bevægelser af gulve, **anbefales at der sker udbedring af funderingen for punktunderstøtninger/fundering af gulve**. Fundering skal generelt føres til bæredygtig og desuden udtørnings-/svindfri dybde, såfremt der er tale om udtørningsfølsom jord, som beskrevet i bilag 2.

Iht. bilag 5 sker der fortsatte sætninger af gulve og iht. [selskabets ingeniør1's] notat er det sandsynligt at der kan ske fremtidig udvikling af skaderne under de nuværende funderingsforhold.

Som minimum anbefales, at de nuværende funderingsforhold under gulvene undersøges nærmere og der konkluderes på baggrund heraf.

Fundering skorsten

[Selskabets ingeniør1] udtaler følgende i notat á 5. februar 2024 '*... burde der ikke være udfordringer ift. bæreevnen for den aktuelle skorsten*'. Denne udtalelse er efter [geoteknikfirmas] vurdering ikke tilstrækkelig garanti eller dokumentation for at skorstensfundamentets bæreevne er tilstrækkelig og specielt set i lyset af at der er sket/sker sætninger. [Geoteknikfirma] mener, at der som minimum skal laves egentlige bæreevne- og sætningsberegninger for skorstenen som efterviser og dokumenterer disse forhold. Dog uanfægtet skorstensfundamentets bæreevne er det i samme notat fra [selskabets ingeniør1] konkluderet, at der er sket sætninger af skorstenen, og dette er derfor endnu et argument for at funderingen og fundamentsbæreevnen/funderingsforholdene for skorstenen som minimum skal undersøges nærmere.

Opsummering

[Geoteknikfirma] vurderer, at der kan være tale om en fremadrettet risiko for at skævheder i gulve og skorsten. Ligeledes kan det ikke udelukkes at sætninger for fundamentet mod nord forværes.

Generelt er det vores holdning, at det nuværende undersøgelsesgrundlag er utilstrækkeligt, og dermed ikke skaber tilstrækkelig klarhed.

Derfor anbefaler vi, at der som minimum udføres supplerende geotekniske undersøgelser for klarlæggelse af disse forhold. Herunder bør omfanget af nødvendige skadesudbedrende tiltag ligeledes vurderes/revurderes."

Selskabet har i mail af 9/4 2024 til selskabets ingeniør1 bl.a. anført:

"[Klagerens geotekniker] skriver, at han mener, at hele det nordvendte randfundament bør understøbes + lidt mere. Som jeg har forstået det, er problemet primært, at der er en ret stor last midt på fundamentet, hvor det er revnet. Er du enig i, at det vil være nødvendigt at understøbe hele det nordvendte randfundament, eller kan man klare sig med mindre? Det er trods alt en ret beskeden revne i fundamentet.

Mht. skorstenen, så har jeg svært ved at gennemskue, hvorfor [klagerens geotekniker] mener, at det skulle være relevant med yderligere undersøgelser af skorstenens fundament. Du skriver i notat af 5. februar 2024, at der ikke burde være udfordringer i forhold til bæreevnen for skorstenen.

Skorstenen har stået på samme sted i 26 år, så det er vel rimeligt at antage, at der – hvis man ser bort fra udtørring – kun vil være meget begrænsede restsætninger. Kan du forklare, hvad det er [klagerens geotekniker] mener vi bør undersøge i forhold til skorstenen?"

Selskabets ingeniør1 har i mail af 18/4 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg har nu gennemlæst notat 3 fra [klagerens geotekniker], og synes nok han begynder at komplicere sagen med nye antagelser. Specielt antager han at der sker en opfugtning af jorden i vinterhalvåret. Det er BESTEMT IKKE min opfattelse, at der sker nogen opfugtning, og specielt ikke i de øvre lag under huset. Huset ligger så højt, at der ikke er grundvand til stede nært huset. Havde dette været tilfældet ville der stå blankt vand på vejen og i indkørslen. Hvor skulle det vand komme fra som skulle opfugte jorden under huset?

Nå tilbage til dine spørgsmål:

I forhold til understøbningen og behovet for en sådan, er jeg nok af den opfattelse at sætningen af nordfundamentet er forvoldt af manglende bæreevne, specielt fra den søjlelast der kommer ned umiddelbart over skaden på fundamentet. Derfor vil der være behov for en understøbning her. Når [klagerens geotekniker] foreslår hele nordfundamentet, tænker jeg at han vil føre fundamentet op til de krav der stilles i funderingsnormen. Men han gør det med baggrund i hans egen boring HB1. Jorden under funderingsniveau er beskrevet som fyld, dog uden nogen form for forsøg eller dokumentation for styrker og bære evner. Der er ikke umiddelbart udfordringer i af fundere på fyld, hvis denne er ren og med tilstrækkelig styrke. Det faktum at der er en sætning giver det entydige svar at der skal efter funderes.

Ved opmålingerne på gulvene inde i huset, som formodes at have en sammenhæng med randfundamenterne, er der ikke umiddelbart tegn på sætninger af øst- og vest fundamenterne, og således ikke i mine øjne et behov for efterfundering. Som jeg husker der er terræn oppe i gulvniveau ved det nordvestlige hjørne, og der er ikke noget der indikerer sætninger her. Jeg kan forestille mig at [klagerens geoteknikers] forslag om supplerende undersøgelser alene skal be- eller afkræfte hans eget skøn til omfang.

I forhold til skorstenen læser jeg sådan at [klagerens geotekniker] mener at denne også skal være i frost og udtørringsfri dybde. Her er jeg dog langt fra enig idet jeg betragter skorstenens fundament som et indvendigt fundament, og ja dette skal sikres mod udtørring. Udtørringen kommer som bekendt af at jordens fugtighed fordamper op gennem huset ved opvarmning. Det er netop denne fordampling der hindres ved udlægning af en membran på planum, inden opbygning af en ny gulvkonstruktion. Membranen kan ganske vist ikke komme ind under skorstenen, men det er muligt at klæbe membranen mod skorstenens fundament, således at der ikke kan ske fordampning omkring denne.

Jeg er ganske enig med dig i, at såfremt jorden under fundamentet, ikke skulle have tilstrækkelig bæreevne ville sætningerne grundet last være overstået."

Ankenævnet for Forsikring

61.

101901

I mail af 26/6 2024 fra klagerens tømrer hedder det bl.a.:

"Efter en gennemgang af sommerhus, er det helt klart ikke den rigtige løsning til at oprette sommerhus. Jeg vil mene sommerhus er klar til nedrivning. Bærende fundamenter er ikke udført korrekt, så der er ingen garanti for vægge/gulve, under tid ikke vil komme ud af lod efter en årrække, i øvrigt vil der skulle laves en masse ikke håndværksmæssig korrekt udført arbejde, ved en evt. opretning.

Efter min mening vil historik gøre sommerhus usælgeligt."

Af tilbud af 23/8 2024 fra selskabets entreprenør fremgår bl.a.:

"TILBUD: På jord og beton arbejdet.

Iht til mail af 13.08.24. kl. 16.09 fra DBF ... Samt indsatte omfangsbeskrivelse.

Med de konstaterede forhold, er der alene registreret sætninger af bygningens fundament på nordfacaden, og specielt under søjlen midt for gavlen. Ved de foretagne opmålinger er der ikke truffet tegn på sætninger i fundamenterne under hverken øst- eller vest facaderne, uanset disses funderingsdybde. Det skønnes således muligt at sikre det nordlige fundament ved at foretage en partiel understøbning af gavlfundamenter ved og omkring søjlen, eventuelt som 2 separate understøtninger på hver side af den opståede sætning/revne. For at sikre tilstrækkelig plads for understøbningsarbejdet vil der givetvis blive behov for en midlertidig demontering af terrassen ved og omkring arbejdsstedet. Huset vil umiddelbart kunne benyttes medens arbejdet foregår, da der er adgang i syd gavlen. Med venlig hilsen [selskabets ingeniør1]

Kr. excl moms. 98.700,00

Incl i priser er rydning og retablering af haveanlæg med de planter som tåler midlertidig ophold i indslag."

Selskabets entreprenør har i mail af 28/10 2024 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Ved mit besøg hos ft var det ret gennemgående at denne havde en meget anden opfattelse af hvad der skulle gøres for at bringe huset i en stand hvor de var tilfredse, end hvad jeg kunne udlæde af [selskabets ingeniør1s] rapport, som jeg netop har kopieret ind i mit tilbud for ikke at skabe misforståelser om mit tilbuds omfang.

Dette refereres jeg også for i ft' høringsvar.

Under mit besøg insisterede ft på at vise mig målinger af bygningsdele der var ude af lod og vatter, dog IKKE i samarbejde med ft, jeg accepterede at lade mig vise disse skævheder men jeg samarbejde ikke, OG jeg udtalte mig ikke om mulige årsager til disse og det ved jeg jo heller ikke noget om, kun ft' påstande. Jeg har sikkert medgivet at det ville kræve en større indsats at rette skævheder op end hvad jeg var kommet for at forholde mig til og hvad dbf ville bidrage med, hvilket passer godt med ft' opfattelse.

At jeg ville foretage yderligere opmålinger på dagen husker jeg ikke, det passer jo ikke med at jeg kørte uden at foretage flere opmålinger, det burde ft vide fordi de var tilstede fra jeg kom til jeg

kørte, Jeg kan godt have sagt at det ville kræve yderligere opmålinger såfremt jeg skulle forholde mig til deres ønsker, men det var jo ikke aktuelt for mig.

Det er korrekt at vi kort drøftede [selskabets ingeniør1's] vending forholdsvis stabil, for mig en ny betegnelse for stabilitet men jeg har IKKE erklæret mig uenig eller enig i at dets betydning, i min verden en et fundament stabil eller ustabil, men det kan [selskabets ingeniør1] sikkert forklare – forsvar.

Det er korrekt at jeg hæftede mig ved at [klagerens geotekniker] har set helt anderledes på samme sag, men ikke udtrykt en holdning til om det er mere rigtig end [selskabets ingeniør1], men det ville ft vel helst høre og huske.

Ft' afsluttende afsnit i høringsvaret synes jeg antyder at de helst udlægger sagen til egen fordel og ikke helt ærlig i forhold til min rolle. Som jeg indledningsvis skriver var jeg ikke i tvivl om ft' dagsorden hvorfor jeg også var meget vagtsom og vejede mine ord.

PS. Mit tilbud på 98.700,00 + moms er ret højt i forhold til [selskabets ingeniør 1's] beskrivelse og det skyldes dels de logistiske forhold, at arbejde op ad en skrænt og under der træterrasser som ft oplyste ikke kunne skilles ad og helst sikkert skulle fornyes. En anden forklaring til prisen er at jeg selv skal lave udbedringen hvis ikke jeg kan finde en underentreprenør som vil og kan og jeg der er langt fra ... til ... Se også sidst i tilbuddet ang. rydning, retablering mv.

Skulle det blive nødvendigt møder jeg gerne op og afgiver forklaring og ser gerne FT i øjnene, jeg føler mig lidt misbrugt af ft."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5 Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

Ankenævnet *for* Forsikring

63.

101901

...

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnets sekretariat har gennemset 3 videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er fra 1997 og er overtaget af klageren den 7/6 2022. Sommerhuset er et træhus opført på en grund, der skråner ned mod nord. På den nordvendte gavl er der et tagudhæng og en træterrasse, og udhænget understøttes af punktfundamenter i terræn. Huset har loft til kip og en hems. Tagbelægningen består af eternitbølgeplader fra opførelsen. Der er en opmuret skorsten ca. midt i huset.

Den 20/6 2022 anmeldte klageren, at huset ifølge tømrer havde deformeret sig med skæve vindues- og døråbninger, ydervægge og gulve til følge. Klageren ønsker dækning for en helheds-løsning, der omfatter stabilisering af ydervægge, understøtning af rand- og punktfundamenter, opretning af gulve, understøtning af tagkonstruktion og stabilisering af indvendige skillewægge. Hun ønsker dækning for udgifter til sagkyndige rådgivere og advokat. Selskabet har tilbudt at dække en stabilisering af ydervægge i henhold til tilbud af 12/4 2023 på 228.750 kr. inklusiv moms og en partiel understøbning af randfundamentet mod nord i henhold til tilbud af 23/8 2024 på 123.375 kr. inklusiv moms. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgifter på 4.250 kr. til byggeteknisk rapport af 29/9 2022 og 13.312,50 kr. til geoteknisk notat 1 af 17/5 2023.

Klageren har anført, at fejlkonstruktioner og utilstrækkelig stabilitet ved ydervægge, rand- og punktfundamenter, gulve, tagkonstruktion og skillewægge har ført til sætninger og omfattende skader. Klagerens opmålinger af gulve viser, at skævhederne udvikler sig. Der er midt i huset en større lunke i gulvet, der nu er 5-6 cm dyb, og gulvet er meget fjedrende og knirkende. Klageren

har fremlagt videooptagelser. Klageren har accepteret selskabets erstatning for stabilisering af ydervægge, men hun kan først få arbejdet med ydervægge udført, når der er fundet en helhedsløsning. Klageren har anført, at fundamentet på hele nordsiden og rundt mod øst og vest skal forstærkes, og at punktfundamenter og skorstensfundament skal understøttes, hvorefter gulvet kan rettes op. Klageren har anført, at tagkonstruktionen er underdimensioneret i forhold til byggetilladelsen og byggeskik, og at taksatorernes beregninger for taget er forkerte, idet spærenes bredde kun er 175 mm og ikke 200 mm, og taghældningen er 20 grader og ikke 15 grader. Klageren har anført, at det er dokumenteret i byggesagkyndig rapport af 29/9 2022, at husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i både ydervægge og indvendige skillevægge.

Selskabet har anført, at sommerhuset er opført efter BR-s-85, kapitel 11, og ikke kan forventes at være udført efter regler og normer for helårshuse. Selskabet dækker en stabilisering af ydervægge, idet der mangler BMF-trækbånd i konstruktionen. Selskabet dækker en partiel understøbning af fundamentet mod nord, hvor et tryk fra en bærende midtersøjle har ført til en lokal sætningsskade. Selskabet har anført, at der ikke i øvrigt er påvist skævheder eller tegn på sætninger af randfundamenter. Der er i 2022 målt et fald på gulvet ind mod midten på 1,25 cm pr. meter. Selskabet har anført, at dette ikke nedsætter værdi eller brugbarhed af sommerhuset, og at skævheder ved gulve har ikke sammenhæng med randfundamenterne. Der er ikke fejl ved sommerhusets gulvkonstruktioner, der fører til usædvanlige påvirkninger ved udtørring i de underliggende lerholdige jordlag. Selskabet skal ikke dække eventuelle udtørringsskader, der er opstået efter klagerens overtagelse af sommerhuset. Selskabets konsulenter har undersøgt tagkonstruktionen og har konstateret, at bjælkespær er udført med tilstrækkelige dimensioner og spærafstand til, at der ikke er risiko for skade på taget. Selskabet har anført, at de indvendige skillevægge fremstår med begrænsede skævheder, der er uden betydning for bygningen, og at husets vindstabilitet sikres ved den tilbudte udbedring af ydervægge. Selskabet har anført, at klagerens geotekniske notater nr. 2 og 3 har karakter af partsrepræsentation, og at der i denne sag ikke er grundlag for at dække udgifter til partsrepræsentation.

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 30/6 2022: "Nord gavl 4-5mm pr. meter ude af lod ... Syd gavl 10-17mm pr. meter ude af lod ... Jeg vurderer at der på et tidligere tidspunkt er sket en forskydning i husets konstruktion da vindafstivning formodentlig ikke har været tilstrækkelig opstrammet. Bevægelsen formodes at være i ro på nuværende tidspunkt, da de i hjørner og samlinger ikke ses spor efter en fortsat forskydning."

Det fremgår af rapport af 29/9 2022 fra klagerens byggesagkyndige, at "husets langside er ude af lod og er skubbet mod øst af vestenvinden. ... Der nivelleres med laser på nederste facadebræt og det viser sig, at husets sokkel ikke har sat sig. ... Spærafstand måles til 96 cm. Bredde på spær måles til 48 mm. Højden på spær måles til 175 mm. Byggetilladelsen er givet på baggrund af denne tegning, hvor spærdimension er anført til 63x175 mm pr. 80 cm. Vindafstivning skulle være lavet i væggenes konstruktion med BMF bånd. Det kan ikke konstateres uden destruktivt indgreb, om der er BMF bånd i konstruktionen. ... I stue måles gulvet at være 25 mm ude af vater på 2 m lodstok. Hele gulvet hænger mod midt af rummet (lunke). ... Det vurderes, at husets statik ikke er tilstrækkelig og at en ny storm fra vest vil gøre skævhederne endnu værre og endda kan gøre stor skade på huset. ... Husets anvendelighed er også væsentligt nedsat og dette vil kun blive værre, når vestenvinden vil få huset til at tippe mere grundet den manglende statik. Vinduer vil ikke kunne åbnes ligesom døre heller vil kunne. Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 10/11 2022, at "Der ses fortsat ingen tegn på aktive bevægelser i husets bærende konstruktion. Da der ikke kan konstateres BMF bånd som vindafstivning i væg, kan der evt. kompenseres ved at lave en indvendig stabiliserende skivevirkning. ... Højde på spær opmåles i udhænget ved hjælp af et stykke svejsetråd m. ende buk fratrasket tykkelse på underbeklædning til 200 mm ... Bredde opmåles til 47-48 mm ... Spær afstand måles i udhænget til at variere fra 60 til 96 cm ... I tagets nordlige ende ses fritstående bærende midtersøjle at stå stabilt og fuldstændig i lod ... Tagkonstruktionen vurderes ud over den i TR. punkt 2 anmærkede nedbøjning ikke at have nogen væsentlig ustabilitet. Herunder henvises eksempelvis til at det store nordvendte tagudhæng står stabilt og i lod trods påvirkninger af vindpres. Samtidig eftervises der ved tabelopslag i Træ59, at et bjælkespær på 45x195 mm med en

spærafstand på 1m opfylder normkravene for et bjælkespænd på 3,91m, svarende til eksisterende forhold dog med en spærdimension på ca. 47 x 200 mm og en spærafstand på kun 60-96 cm. ... Der er i byggeteknisk rapport beskrevet en mindre lunke på stuegulvet. ... Ved færdsel på gulvet mærkes det ikke unormalt eftergivende, og forholdet vurderes ikke at have nogen nævneværdig nedsættelse af gulvets brugsværdi."

Det fremgår af notat 1 af 17/5 2023 fra klagerens geotekniker, at "Boring HB1 ... er udført ved/under fundament ud for fordøren mod vej [nord] ... Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,5 m under terræn. ... Det vurderes ... at stribefundament mod vej eller dele heraf har sat sig ... hele dette stribefundament/eller dele heraf er etableret på fyldaflejringer og/eller løstlejrede silt sandaflejringer eller evt. slapt ler ... således ikke i overensstemmelse med fundering på intakte og bæredygtige aflejringer. Vedhæftet dette notat er nuværende ejers egne opmålinger ... Heraf fremgår det, som også skønnet under besigtigelsen, at gulvet i huset/stuen-køkken mod vej (og evt. øvrige gulvkonstruktion) har sat sig ind mod midten af gulvet. Disse opmålinger og skønnede observationerne under besigtigelse udført af [geoteknikfirma] stemmer overens med synlig revne i sokkel ca. under yderdør mod vej ... Ifølge opmåling foretaget af ejer har sokkel/fundament sat sig ca. 2 cm ved den synlige revne i soklen. ... almindelig frostfri funderingsdybde for opvarmede konstruktioner er 0,9 m under terræn. Den konstaterede funderingsdybde på 0,5 m ift. terræn er derfor ikke i overensstemmelse med nuværende eller daværende (da huset blev opført) normer og regler for funderingsdybder. HB3 er udført ved søjlefundament ... Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,8 m under terræn og der er konstateret ler ved/under fundamentsunderkant. Vi er ikke bekendt med om bæreevnen for disse søjlefundamenter er i orden. Dette kræver egentlige bæreevneberegninger samt søjlelaster. Yderligere bemærkes, som en skønsmæssig vurdering, at understøtninger for gulvet stue/køkken (og evt. øvrige gulvkonstruktion) ikke er tilstrækkelige. ... For udbedring og sikring af fundament anbefales at der foretages understøbning af det eksisterende stribefundament mod vej. Omfang af understøbningen skal udføres til intakte og bæredygtige aflejringer som i boring HB1 er truffet ca. 1,2 m under den eksisterende fundamentsunderkant. Vi er ikke klar over udstrækningen af nødvendig understøbning, men som udgangspunkt skønnes og anbefales, at der foretages understøbning på hele stribefundamentet mod vej (mod

nord) samt evt. et mindre stykke op ad siderne på øst- og vestvendt stribefundament - også således der sikres optrapning af fundamentet. Det præcises omfang anbefales fastlagt på baggrund af geotekniske kontrolinspektioner når understøbningsarbejderne foretages."

Det fremgår af notat af 2/10 2023 fra selskabets ingeniør1, at "der sporadisk med simpel lazer er konstateret skævheder i gulvene og centralt omkring skorstenen ca. midt i huset. Foreløbigt blev det vurderet at skorstene påvirker med en forholdsvis stor last på undergulvet og evt. jorden under, at dette giver sig udtryk i en sætning af undergulvet, givetvis et grovbetonlag hvorpå gulvet er opklodset. ... Skorstenen er ca. 4 cm ude af lod såvel mod øst som nord og der er en sætning i gulvet mod skorstenen på 4-6 cm. Det ser umiddelbart ud til at hemsens er fastgjort i skorstenen, hvorfor ydermuren mod øst presses ud i samme takt som skorstenens bevægelse. ... Ved opmåling med rotor lazer blev der indvendig i huset målt på overside gulv ved husets 4 hjørner. ... Af disse målinger kan der konstateres at huset ikke er påvirket af væsentlige sætninger langs fundamentet. Dog kan det konstateres at det nordlige fundament isoleret set har en 'sætning' på 14-16 mm centralt under gavlsøjlen umiddelbart ved siden af indgangsdøren. Denne sætning er sammenfaldende med den revne som [geoteknikfirma] har truffet i fundamentet under nordfacaden. Deformationerne/sætningerne i gulvet viser en nedadgående bevægelse i gulvet på ca. 3 cm umiddelbart ved skorstenen faldende til 4,5 cm midt i gulvet ud for halvmuren i køkkenet. I den udførte boring er der under underside gulvkonstruktionen, ca. 40 cm under gulvoverside truffet ret fed ler til 0,6 meter under gulvoverside. Herunder er der truffet lamineret lagdelt ler med mange siltstriber, til boringens bund 1,8 meter under gulvoverside. ... Lerindholdet i de laminerede lag er på godt 30 % svarende til at aflejringen karakteriseres som ler stærkt siltet og lamineret ... svarende til fed ler, grænsende til meget fed ler ... årsagen til de opståede sætninger kan henføres til udtørring af jordlagene under gulvene, og skorstenen for den sags skyld. ... vandindholdet er stigende med dybden. Dette bekræfter antagelsen om udtørring i de øvre lag under gulvene. ... Som det oplyses fra forsikringstager er der en stadig udvikling i sætningerne i gulvet. ... Der er således stor sandsynlighed for at sætningerne vil fortsætte i takt med en yderligere udtørring. Det forhold at fundamenterne ikke umiddelbart sætter sig, eller alene i begrænset grad sætter sig, skyldes sandsynligvis at disse i nogen udstrækning er under den nuværende udtørningszone. ... Såfremt der er tale om fundering på fyld som

beskrevet, har denne funderingsform tilsyneladende ikke påvirket fundamenterne negativt, ud over sætningen ved søjlen i nordgavlen. Sammenfattende må min konklusion være at husets fundering er rimelig stabil med undtagelse af fundamentet mod nord som lokalt omkring søjlen bør efterfunderes for at sikre optagning af lasten fra denne. Såfremt der ikke gøres tiltag omkring gulvene, vil udtørringen med stor sandsynlighed fortsætte, og påføre gulvene yderligere deformationer."

Det fremgår af notat 2 af 27/10 2023 fra klagerens geotekniker, at "Det er uvist om der kan opstå yderligere sætninger af facadefundamentet, specielt ved den synlige sokkelrevne under døren ... der ligger usikkerhed i, at husets fundering beskrives som 'rimelig stabil' ... Funderingsdybder for udtørringsfølsom jord ... skal derfor øges til svindfri funderingsdybde ... skønnes på nuværende grundlag at være 1,5 m under terrænniveauer. ... [Geoteknikfirma] har ikke lavet egentlige feltundersøgelser for egen klarlæggelse af årsagen til sætninger i gulve eller sætninger af skorstenen. ... Såfremt der skulle være tale om udtørringsfølsomme leraflejringer under bærepunkter for gulve som afstedkommer fortsatte sætninger af gulve, anbefales at der sker udbedring af funderingen for punktunderstøtninger/fundering af gulve. ... Funderingsforholdene for skorstenen kendes ikke på nuværende tidspunkt. Ift. vores erfaring og skøn ift. hvor mangelfuld funderingen af skorstenen kan være udført på et godt 25 år gammelt hus ... kan det blive særdeles vanskeligt og evt. ikke muligt at udføre en forsvarlig og sikker understøbning af skorstensfundamentet ... et alternativ hertil være at fjerne skorsten og dennes fundament og herpå opføre et nyt. Dette må afklares nærmere ifm. frigravninger ved skorstenen ... Funderingsdybden for skorstensfundamentet skal føres til bæredygtig og svindfri dybde såfremt der er tale om udtørringsfølsom jord ... Forud for alle efterfunderingsarbejder eller ny-funderinger, anbefales at der udføres en egentlig geoteknisk undersøgelse samt de nødvendige kontrolinspektioner under arbejderne. ... Jorden som truffet i [geoteknikfirmas] håndboring ved nordfundamentet ved yderdør, stemmer ikke overens med de jordbundsforhold som er truffet i håndboringen ved skorstenen".

Det fremgår af notat af 5/2 2024 fra selskabets ingeniør1, at "I notatet har jeg således alene forholdt mig til de opståede skader og en mulige årsag til disse. ... Når det mit notat fra 2. okto-

ber 2023 oplyses at fundamentet på den øvrige del af ejendommen anses som 'rimelig stabil', hænger dette alene sammen med at der ikke umiddelbart ses skader eller sætninger på fundamenterne, ud over på det nordlige fundament. Jf. undertegnedes samt FT's nivellement er der ikke umiddelbart nogen indikation på sætninger langs øst-; syd- og vest fundamentet, uagtet funderingsmetode eller funderingsdybder. ... I den udførte boring indvendig ved skorstenen er der ikke truffet tegn på grundvand indenfor boredybden på 1,8 meter. I forbindelse med udførelse af boringen ved skorstenen er der foretaget vingeforsøg ... Med de aktuelle styrker burde der ikke være udfordringer i forhold til bæreevnen for den aktuelle skorsten. ... I [geoteknikfirma] notat er det, som undertegnede forstår det, anført at udtørningsrisikoen skulle være tilendebragt efter nu 25 år. Dette forhold er vi ikke enige i, idet en sådan udtørring vil fortsætte såfremt der er mulighed for det. I de øverste prøver er der stadig et vandindhold på ca. 21 % stigende med dybden hvorfor der er potentiel risiko for yderligere udtørring. ... I de afsluttende bemærkninger i [geoteknikfirmas] notat 2, har man ikke umiddelbart forholdt sig til korrelationen omkring tilstedeværelsen af fed ler. Med en vandindhold i de nederste prøver 1,7 meter under gulvet på knap 35 % og ingen grundvandsspejl, er der utvivlsomt et stort indhold af fed, og eventuelt plastisk ler i de laminerede aflejringer."

Det fremgår af notat 3 af 14/3 2024 fra klagerens geotekniker, at "årsagen til sætningsskaderne af gulve/skorsten kan skyldes periodevis opfugtning og udtørring af udtørningsfølsomme jordlag under skorsten – i kombination med et skorstensfundament som ikke er udført til nødvendig dybde ift. jordbundens beskaffenhed. ... Skorstensfundamentet samt punktfunderinger for gulve burde således have være funderet til svind- og udtørningsfri dybde. ... At en tung skorsten (ift. relativt lette ydervægge) kan give (og gennem årene har givet) anledning til deformationer af jorden under skorstenen som følge af jordlag med lave deformationsparametre anses for sandsynligt. ... Det er derfor [geoteknikfirmas] vurdering, at der uden yderligere undersøgelser af randfundamentet mod nord samt på delstrækninger på sidefundamenterne, må tilskrives en konservativ tilgang til omfanget af nødvendig understøbning. Derfor anbefaler vi som udgangspunkt en understøbning af hele det nordvendte randfundament samt delstrækning af sidefundamenterne mod øst/vest. ... Såfremt der skulle være tale om udtørningsfølsomme leraflejringer under bærepunkter for gulve som afstedkommer fortsatte sætninger eller bevægelser af

gulve, anbefales at der sker udbedring af funderingen for punktunderstøtninger/fundering af gulve. Fundering skal generelt føres til bæredygtig og desuden udtørnings-/svindfri dybde, såfremt der er tale om udtørningsfølsom jord ... Som minimum anbefales, at de nuværende funderingsforhold under gulvene undersøges nærmere og der konkluderes på baggrund heraf. ... [Geoteknikfirma] mener, at der som minimum skal laves egentlige bæreevne- og sætningsberegninger for skorstenen som efterviser og dokumenterer disse forhold. ... [Geoteknikfirma] vurderer, at der kan være tale om en fremadrettet risiko for at skævheder i gulve og skorsten. Ligeledes kan det ikke udelukkes at sætninger for fundamentet mod nord forværres. Generelt er det vores holdning, at det nuværende undersøgelsesgrundlag er utilstrækkeligt, og dermed ikke skaber tilstrækkelig klarhed. Derfor anbefaler vi, at der som minimum udføres supplerende geotekniske undersøgelser for klarlæggelse af disse forhold. Herunder bør omfanget af nødvendige skadesudbedrende tiltag ligeledes vurderes/revurderes."

Det fremgår af mail af 18/4 2024 fra selskabets ingeniør1, at "Når [klagerens geotekniker] foreslår hele nordfundamentet, tænker jeg at han vil føre fundamentet op til de krav der stilles i funderingsnormen. Men han gør det med baggrund i hans egen boring HB1. Jorden under funderingsniveau er beskrevet som fyld, dog uden nogen form for forsøg eller dokumentation for styrker og bære evner. Der er ikke umiddelbart udfordringer i at fundere på fyld, hvis denne er ren og med tilstrækkelig styrke. Det faktum at der er en sætning giver det entydige svar at der skal efterfunderes. Ved opmålingerne på gulvene inde i huset, som formodes at have en sammenhæng med randfundamenterne, er der ikke umiddelbart tegn på sætninger af øst- og vestfundamenterne, og således ikke i mine øjne et behov for efterfundering. ... I forhold til skorstenen læser jeg sådan at [klagerens geotekniker] mener at denne også skal være i frost og udtørningsfri dybde. Her er jeg dog langt fra enig idet jeg betragter skorstenens fundament som et indvendigt fundament, og ja dette skal sikres mod udtørring. Udtørringen kommer som bekendt af at jordens fugtighed fordamper op gennem huset ved opvarmning. Det er netop denne fordampning der hindres ved udlægning af en membran på planum, inden opbygning af en ny gulvkonstruktion. Membranen kan ganske vist ikke komme ind under skorstenen, men det er muligt at klæbe membranen mod skorstenens fundament, således at der ikke kan ske for-

dampning omkring denne. Jeg er ganske enig med dig i, at såfremt jorden under fundamentet, ikke skulle have tilstrækkelig bæreevne ville sætningerne grundet last være overstået."

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko for skade.

1. Stabilisering af husets ydervægge

Selskabet har tilbudt at dække en stabilisering af ydervægge i henhold til tilbud af 12/4 2023 på 228.750 kr. inklusiv moms.

Nævnet lægger til grund, at der er enighed mellem klageren og selskabet om erstatningen for dette skadeforhold.

2. Understøtning af rand- og punktfundamenter og 3. Opretning af gulv

Selskabet har tilbudt at dække en partiel understøbning af randfundamentet mod nord i henhold til tilbud af 23/8 2024 på 123.375 kr. inklusiv moms.

Nævnet finder for så vidt angår randfundamenter, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning for forstærkning end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret andre aktuelle, egentlige sætningsskader på ydervægge eller sokkel end den lokale skade på soklen, der befinder sig ca. midt på husets nordside under en bærende stolpe. De konstaterede skævheder ved ydervægge må ses i sammenhæng med ydervæggens mangelfulde egen stabilitet, hvilket selskabet har tilbudt at dække, jf. klagepunkt 1. Der er efter nævnets vurdering ikke i øvrigt konstateret sådanne skævheder ved husets øvrige konstruktioner eller forhold ved randfundamenter, at der er grundlag for at statuere, at der foreligger skade eller nærliggende risiko for skade som følge af mangelfulde randfundamenter.

Ankenævnet for Forsikring

73.

101901

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klagerens geotekniker har anført, at "Det er uvist om der kan opstå yderligere sætninger af facadefundamentet", og at selskabets ingeniør¹ har anført, at "Såfremt der er tale om fundering på fyld som beskrevet, har denne funderingsform tilsyneladende ikke påvirket fundamenterne negativt, ud over sætningen ved søjlen i nordgavlen. Sammenfattende må min konklusion være at husets fundering er rimelig stabil med undtagelse af fundamentet mod nord som lokalt omkring søjlen bør efterfunderes for at sikre optagning af lasten fra denne".

Nævnet bemærker, at huset på overtagelsestidspunktet var ca. 25 år gammelt, og at det forhold – at randfundamenter kun er 50 cm dybe – ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder for så vidt angår punktfundamenter i terræn, at klageren ikke har bevist, at punktfundamenterne er mangelfulde, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning angående disse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret sætninger af punktfundamenterne eller af udhænget over terrassen mod nord. Klagerens geotekniker har anført, at "HB3 er udført ved søjlefundament ... Fundamentsunderkant er ved denne frigravning truffet ca. 0,8 m under terræn og der er konstateret ler ved/under fundamentsunderkant. Vi er ikke bekendt med om bæreevnen for disse søjlefundamenter er i orden. Dette kræver egentlige bæreevneberegninger samt søjlelaster". En sådan videre undersøgelse må i givet fald foranstalles af klageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets gulve eller understøtningen af disse, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af byggesagkyndig rapport af 29/9 2022, at "i stue måles gulvet at være 25 mm ude af vater på 2 m lodstok". Af selskabets besigtigelses-

rapport af 10/11 2022 fremgår det, at "Der er i byggeteknisk rapport beskrevet en mindre lunke på stuegulvet. ... Ved færdsel på gulvet mærkes det ikke unormalt eftergivende, og forholdet vurderes ikke at have nogen nævneværdig nedsættelse af gulvets brugsværdi". Der er tale om et sommerhus fra 1997. De her beskrevne forhold nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at gulvets konstruktion er anderledes og nævneværdigt ringere end ved andre tilsvarende sommerhuse af pågældende alder. På overtagelsestidspunktet var sommerhuset ca. 25 år gammelt. På den baggrund kan klageren ikke kræve dækning for eventuelle tørkeskader, der efter overtagelsen af ejendommen måtte have ført til forværringer af gulvets skævhed og/eller eftergivenhed som følge af sætninger af gulvets understøtning eller skorstenens fundament.

4. Understøtning af tagkonstruktion

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved tagkonstruktionen som følge af underdimensionering.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist tegn på svigt eller begyndende svigt af tagkonstruktionen som følge af underdimensionering eller manglende bæreevne. Nævnet bemærker, at selskabets besigtigelseskonsulenter ved opmålinger af konstruktionerne og tabelopslag i Træ59 har vurderet, at spærkonstruktionen opfylder normkravene i forhold til det aktuelle bjælkespænd. Det er dog ikke i sig selv afgørende for dækningsspørgsmålet, om normkrav til konstruktionen er overholdt. Det, som klageren har anført om konsulenternes beregninger, kan ikke føre til andet resultat.

5. Stabilisering af indvendige skillevægge

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der af hensyn til ejendommens stabilitet er behov for udbedringer af de indvendige skillevægge. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Ankenævnet for Forsikring

75.

101901

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at afhjælpe sommerhusets statiske mangler ved vægge ved at forstærke ydervægskonstruktionerne, jf. klagepunkt 1.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndige alene ganske kortfattet har anført, at "Husets manglende statik skyldes fejlkonstruktioner i væggene - ydervægge og skillevægge". Det er ikke uddybet af den byggesagkyndige eller af øvrige sagkyndige, hvorfor der foreligger et aktuelt udbedringsbehov for så vidt angår de indvendige skillevægge, og hvorfor en udbedring af statikken for vægge ikke kan foretages ved alene at forstærke ydervæggene.

Udgifter til sagkyndig bistand og advokatbistand

Klageren har oplyst, at hun har afholdt udgifter på 5.937,50 kr. og 14.250 kr. til geoteknisk notat 2 og 3 og udgifter på 15.747,50 kr. til advokat til klagen af 16/2 2023 til selskabet. Selskabet har dækket hendes omkostninger til byggesagkyndig rapport af 29/9 2022 og geoteknisk notat 1.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til geoteknisk bistand i videre omfang end anerkendt af selskabet eller at dække udgifterne til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Nævnet har blandt andet henset til sagens udfald. Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at yderligere udgifter til sagkyndig og juridisk bistand har været nødvendig for at opnå dækning for dækningsberettigende skader på ejendommen.

Nævnet bemærker, at selskabet allerede forud for de geotekniske notater nr. 2 og 3 havde anerkendt dækning for ydervægge og en lokal forstærkning af nordfundamentet. Selskabet havde forud for advokatens klage den 16/2 2023 anerkendt at dække en stabilisering af ydervægge. Det forhold – at advokaten klagede før selskabet havde indhentet et udbedringstilbud, og at selskabet senere på baggrund af tilbagemeldinger fra entreprenør opgjorde erstatningen på grundlag af en dyrere udbedringsmetode end først lagt til grund – kan ikke i sig selv begrunde, at klageren har krav på dækning for udgifter til advokat.

Ankenævnet *for* Forsikring

76.

101901

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

77.

101901

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, da selskabet efter klagen til nævnet har forhøjet sit erstatningstilbud til klageren.



Jens Kruse Mikkelsen
formand