Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89708:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for sætningsskader. Han kræver endvidere dækning for udgifter til rådgivningsbistand.

Selskabet har anført, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med forsikringens erstatningsregler, herunder med afskrivning hvor muligt og selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har tidligere i sagen tilbudt at betale klageren 10.000 kr. til hjælp til betaling for rådgivende ingeniør. Selskabet har i mail af 14/7 2016 meddelt klageren, at det ekstraordinære tilbud om betaling for rådgiverbistand er bortfaldet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1975. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/8 2014. Klageren har den 4/11 2014 anmeldt til selskabet, at der er sætningsskader på ejendommen.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

3. Vinduer og døre

3.4 Sålbænke	K1	Sålbænk ved vindue mod syd har revnedannelser. Flere steder er der revnedannelse i mørtel mellem sålbænke / murværk, se f.eks. vinduer mod syd. Note: Revner er af mindre omfang og vurderes ikke at medføre risiko for følgeskader på omgivende bygningsdele.

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel, se f.eks. hjørne mod sydøst, sokkel mod syd og under vinduespartier mod vest ved havestue. Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes derfor uden betydning for bygningens stabilitet.

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse, konstateret i bruseniche. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnede vægfliser til venstre for dør samt vægfliser med begrænset vedhæftning til underlaget i toiletrum. Der mangler afslutning af vægfliser mod loft. Note: Forholdet er konstateret udenfor normalt vandbelastet område og vurderes ikke at medføre følgeskader.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve i knirker / fjedrer en smule ved ved belastning, se f.eks. i værelse mod syd samt i gang foran dør til bryggers. Note: Forholdet kan skyldes svind i understøtningen, men vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.
7.2 Belægninger	K2	Der er revnede gulvklinker samt gulvklinker med begrænset vedhæftning til underlaget i køkken i område ved dør til stue. I bryggers er der en revnet klinke ved gulvafløb."

Klageren har i klageskemaet af 18/7 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi overtog vores hus den 1. november 2014. Kort tid efter konstaterede vi en sætningsskade, som blev meldt til Frida forsikring.

Skaden omfatter hele huset, og indebærer bl.a. skæve, gyngende gulve. Vægge der er sunket og blevet skæve. Revnede/knækkede vægge. Revnede fuger og løse fliser. Skæve dørhuller. Revner i sokkel og murværk, til trods for, at huset blev omfuget inden salg. Skaderne var ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Frida har alene indhentet tilbud på stabilisering af gulvkonstruktionen, hvilket kun er en del af skaden. De har ikke taget stilling til de øvrige skader, men blot tilkendegive, at dem må vi se på senere. Det er ikke acceptabelt, idet vi skal have et tilbud på udbedring af hele skaden, såfremt vi ikke ønsker at benytte deres løsningsforslag."

Klageren har vedlagt en supplerende redegørelse, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Under Ureteks besigtigelse af huset blev der yderligere konstateret skævheder i gulvet i hhv. køkken og stue. Dette blev sammenholdt med Ureteks oplysninger om, at man havde set på gamle luftfoto fra området, og her kunne se, at der tidligere var et vandløb, der hvor huset står. Vandløbet løb på langs gennem huset, ligesom der umiddelbart vest for huset var et større vandløb. Vandløbets placering stemte meget godt overens med sætningerne gennem hele huset.
…
I mellemtiden var [firma], der udarbejdede tilstandsrapporten, ude at besigtige huset, sammen med deres forsikringsselskab, ... Efter en kort besigtigelse af de åbenlyse skader, vedkendte de sig erstatningsansvaret. (Se bilag … [Mail fra selskab]).
…
Jeg har ligeledes indhentet et tilbud fra [entreprenør] på udbedring af alle sætningsskaderne, herunder også udbedring af sætningsskaden i gulvkonstruktionen. [Entreprenør] er ved at opføre et hus på modsatte side af gaden, …, hvor de ligeledes har stødt på det vandløb, der har forsaget vores sætningsskade. De er således bekendt med de udfordringer, der kan være ved de jordbundsforhold vi har. (Se bilag …)

Ved besigtigelsen af huset forklarede [entreprenør], at den eneste måde man kan sikre sig mod fremtidige sætninger, er ved at grave den sætningsgivende jord væk, og støbe et fundament på langs midt gennem huset.

Tilbuddet fra [entreprenør] lyder på 743.750,- kr. og inkluderer alt, herunder udgravning af sætningsgivende jord, i modsætning til tilbuddet fra Frida forsikring, der kun omhandlede stabilisering af gulv, og altså kun er en delvis udbedring. (Se bilag … Tilbud …)
…
Hvad vil vi opnå.
A. Frida Forsikring skal dække alle sætningsskader og følgeskader heraf. De har alene indhentet tilbud på udbedring af sætningen i gulvkonstruktionen, hvilket kun er en del af skaden. Jeg lister herunder de skader op, som er registreret ved de forskellige besigtigelser af huset, og som ikke er omfattet af Fridas tilbud. Der vil antageligt være flere skader, når man først går i gang med arbejdet.

- Væg i gang med større knæk mellem bad og bryggers. …
- Bryggersdør mod gang gaber og har svært ved at lukke grundet skævhed i væggen. Der er lignende skævheder i dør til toiletrum og dør til stue. …
- Væg i gang mod bad 5-6 cm ude af lod. …
- Væg i gang mod bad tydeligt sunket. …
- Væg i toiletrum tydeligt sunket og hælder mod gang. …
- Skæve og gyngende gulve i gang. …
- Skæve og gyngende gulve i stue.
- Skimmelsvamp langt op ad væggen i gang mod bad. …
- Revner og sætning generelt i toiletrum. …
- Revner og sætning generelt i Badeværelse. …
- Revner og sætning generelt i Bryggers. …

- Revner i væg i gangen mod bruseniche. Revnerne er blevet større siden besigtigelsen. …
- Sætningsrevner i sokkel udvendigt. Især sydfacaden har flere revner i sokkel. …
- Sætningsrevner i udvendigt murværk. …

[Klageren henviser til taksatorrapporten og rapporten fra hans rådgivende ingeniør.]

Især væggen i gang mod bad, toilet og bryggers er så medtaget af de forskellige sætningsskader, at den bør rives ned, så en ny kan opføres på en sund fundering. …

B. Sætningsskaden i gulvkonstruktionen skal udbedres ved udgravning af den sætningsgivende jord, og derved eliminere risiko for fremtidig sætning, eller anden metode som kan kvalitetssikres efterfølgende. Den valgte løsning med injicering af ekspanderende skum under hele huset, er for risikabel, idet man ikke kan udelukke fremtidig sætning, efter entreprenørens garanti på 5 år er udløbet. Sker der sætning efter garantiperioden, henstiller man os som teknisk insolvente, hvilket er en risiko vi ikke kan acceptere.

Som argument herfor henvises til [rådgivende ingeniørs] anbefaling: … Der henvises desuden til [selskabets ingeniørfirmas] forslag til alternativ til Uretekmetoden: … Der henvises ligeledes til tilbuddet fra entreprenørfirmaet …, der anbefaler en udgravning af den sætningsgivende jord. … Der henvises desuden til kommentar fra […. Geoteknik]: …

C. Frida skal, uden afskrivning, erstatte gulve i fordelingsgang og stue, idet der blev skåret hul i gulvene, for at udføre geotekniske undersøgelser.

Jeg blev i en telefonsamtale med [selskabets ingeniørfirma] stillet i vente, at gulvene blev erstattet, da der blev skåret hul i gulvene som led i de nødvendige geotekniske undersøgelser. Først efter arbejdet er udført oplyser Frida forsikring, at der kun bliver udført en partiel udbedring af gulvene, og at de kun dækker 63%. …

Havde Frida gjort os opmærksom på denne afskrivning inden arbejdet blev udført, havde vi modsat os, og i stedet forlangt, at gulvet blev taget op, så de kunne lægges på plads igen efter de geotekniske undersøgelser. På denne måde ville vi stadig have et ensartet sammenhængende gulv.

D. Frida skal dække vores udgifter til rådgiverbistand.

Vi har gennem hele forløbet været nødt til, at betale for rådgiverbistand fra Ingeniør … i forbindelse med fastsætte sætningsskadens omfang. Denne bistand løber op i ca. 20.000,- kr. og er betalt løbende, hvorefter faktura er sendt til Frida. Hver gang vi har benyttet os af [ingeniør] er der sket udvikling i sagen.

1. tilbud vi modtog lød på 18.700,- kr. for opretning af gulv og døre i fordelingsgangen.

Så fik vi [ingeniør] til at se på sagen, og på baggrund af hans rådgivning blev der foretaget geotekniske undersøgelser, der resulterede i et nyt tilbud.

2. tilbud lød på 52.450,- kr. og inkluderede nu stabilisering af gulv under bad og bryggers.

Så fik vi [ingeniør] til at se på sagen igen. Han fik assistance fra [ingeniørfirma], og på baggrund af deres fælles kritik af den mangelfulde undersøgelse, der blev foretaget af jordbundsforholdene under huset, blev der foretaget yderligere geotekniske undersøgelser, der resulterede i et nyt tilbud.

3. tilbud lød på 168.362,50 kr. og inkluderede nu stabilisering af gulv under hele huset.

Hver gang vi har benyttet os af rådgiverbistand, er der sket udvikling i sagen og det har bidraget til at man kunne udbedre skaden korrekt.

Frida forsikring nægter, at dække udgifter til rådgiverbistand, idet de mener, at Ingeniør … har været direkte destruktiv i forhold til, at finde en løsning, idet han har modarbejdet deres tilbud om at udbedre med Uretek løsningen. Denne modstand skyldes alene hans professionelle vurdering af løsningsforslaget, hvortil han ikke mener det er rimeligt, at vi skal acceptere et tilbud, der indebærer risiko for fremtidig sætning. Han har hele vejen igennem anbefalet, at den sætningsgivende jord blev gravet væk, hvilket Frida forsikring ikke vil medvirke til.

[Ingeniørs] anbefaling om udbedring ved at grave den sætningsgivende jord væk, bliver bakket op af alle fagfolk vi har talt med, bortset fra Frida forsikring og deres rådgiver."

I brev af 17/10 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har betalt for en geoteknisk undersøgelse til brug for specialistfirmaet … vurdering af dels omfanget af sætningsskaden, dels hvad en rimelig og nødvendig udbedring bør indeholde af arbejder på ejendommen.
…
Vi har oplyst til klager, at der ikke sætninger fremadrettet på ejendommen i en størrelsesorden, der betyder, at Ejerskifteforsikringen bør erstatte, at der sker en egentlig stabilisering af fundamenterne. Derfor betaler Ejerskifteforsikringen ikke for en stabilisering af ejendommen. Vi henviser fx til kendelse 75.468 fra Ankenævnet for Forsikring.
…
Vores kunde ønsker ikke Uretek-metoden. Vi har oplyst, at vores kunde sagtens kan vælge en anden udbedring og få et beløb erstattet, som svarer til udgiften til Uretek. Det ønsker vores kunde ikke. Han ønsker, at forsikringen erstatter for en mere omfangsrig udbedring.

Vi har tidligere meddelt klager følgende dækningstilsagn fra Ejerskifteforsikringen:

'Vi skal beregne og stille en erstatning til rådighed for udbedring. Om du vælger en anden udbedring eller en anden entreprenør til udbedringen er dit valg. I så fald kan beløbet udbetales op til det beregnede erstatningsbeløb i takt med, at udbedringen skrider frem, altså via acontobetalinger.

Vælger du Uretekmetoden er det Uretek, som selv indestår for, at udbedring kan ske på den anviste måde. Det er den udførende entreprenør, der selv indestår for de arbejder, som entreprenøren har påtaget sig at udføre på ejendommen. Det tilknyttede ingeniørfirma … indestår for det arbejde, som ingeniørfirmaet har udført i forbindelse med skadesagen.

Opstår der følgeskader indvendigt – som vi har drøftet ved vores møde hos jer – erstatter vi naturligvis sådanne følgeskader og tager konkret stilling til omfanget af disse, når entreprenøren er færdig med sin opgaven med udbedring af sætningsskader.

Det er dig, som entrerer med entreprenøren, uanset om det er Uretek-metoden eller en anden metode, som der arbejdes ud fra. Du er boligejer – det er ikke os, som ejer ejendommen.

Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer – levetidstabellerne. Når vi har modtaget og godkendt et tilbud, kan vi blive mere præcise på erstatningsopgørelsen, herunder afskrivninger.

Vi foretager gerne den nødvendige fotodokumentation af stikledningerne under huset, men gør samtidigt opmærksom på, at konstateres der lækager inden udbedringen, skal disse anmeldes til Husforsikringen. Den eventuelle forlængelse i processen, vil ikke være omfattet af Ejerskifteforsikringen. Konstateres der lækager inden udbedringen, bør undersøgelsen betales af Husforsikringen, hvis der er tale om dækkede utætheder. Derfor skal du være indstillet på, at anmelde til Husforsikringen i så fald eller give os fuldmagt til at vi kan gøre det for dig.

Vi erstatter ikke for nye trægulve i gangen og køkken/stue, hvis der kan ske en rimelig partiel reparation. Vi beder et gulvfirma om, at foretage en vurdering af, hvorvidt gulvene kan repareres med et rimeligt resultat og hvordan reparationerne i så fald bør ske.

Det er ikke vores oplevelse, at din egen rådgiver har bidraget konstruktivt til en løsning af skadesagens problemstillinger. Derimod har vi oplevet, at det har været svært, at få rådgiveren til at anerkende, at Uretekmetoden anvendes og at dagsordenen fra rådgiveren har været, at få denne mulighed 'dødsdømt'; uanset et rådgivende ingeniørfirma og Uretek selv kan godkendt reparationen kan ske via Uretekmetoden.

Rådgivningsbistand kan være omfattet, hvis det bidrager til sagens løsning. Derfor har vi umiddelbart ikke været indstillet på, at betale for den rådgivning, som du selv har indhentet. Rent pragmatisk har vi besluttet at imødekomme dig med betaling af 10.000 kroner til denne post. Vi giver dette beløb som et tilbud og tilbuddet kan bortfalde, hvis vi ikke kommer videre sammen fra dette tidspunkt med den anviste løsning.

Vi har bedt om et specificeret vederlagsfrit tilbud på en retablering af hækken.

Vi betaler også for en rimelig og nødvendig genhusning beder dig sende os forslag til genhusningsmuligheder, før du indgår en aftale med en udlejer. Flytteudgifter betaler vi i overensstemmelse med vores forsikringsbetingelser.'

Erstatningen opgøres i overensstemmelse med de regler for erstatningsopgørelse, som gælder for Ejerskifteforsikringen, herunder fradrag for afskrivning hvor det er muligt og fradrag af selvrisiko på 5.000 kroner.

Vi må fastholde, at vi har tilbudt at betale klager en rimelig og nødvendig erstatning for udbedringer. Vi har ikke på noget tidspunkt været uvillige til at revurdere og vi har ikke været uvillige til at betale for, at få et specialistfirma med ind over.

Vi gør samtidigt opmærksom på FAL's § 39:

'§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.'

Det er ikke vores opfattelse, at det har været nødvendigt med klagers eksterne rådgivning henset til, at vi løbende har givet tilsagn og revurderet samt har sat et specialistfirma på opgaven for, at vores kunde kunne opleve resultatet af skadesagens dækning blev taget på det fornødne sikre grundlag.

Vores kundes egen byggetekniske rådgiver, som kom ind i sagen hen ad vejen, har hele tiden afvist Uretek-metoden, uanset det er en efterhånden velkendt metode og specialistfirmaet har anbefalet Uretek ligesom Uretek selv gør opmærksom på, at de kan løse opgaven.

Uanset dette tilbød vi vores kunde et pragmatisk fastsat beløb på 10.000 til hjælp for betaling af hans egen rådgiver, uanset rådgiveren ikke umiddelbart har bidraget til en løsning af skadesagens issues. Klager har afvist at acceptere vores tilbud i den her forbindelse."

Klageren har hertil i mail af 1/11 2016 til nævnet bemærket, at selskabet efter hans opfattelse fortsat kun forholder sig til en del af skaden.

Sagens bilag gengives i et uddrag i det følgende.

Af taksatorrapport af 12/11 2014 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen? …
Vi overtog … lørdag den 1. november. Kort efter overtagelsen konstaterede vi, at flere døre i huset var så skæve, at de næsten ikke kunne lukke. Desuden konstaterede vi, at væggen i fordelingsgangen havde en 'bule' ved loftet. Da vi målte efter med et vaterpas på væggen viste det sig, at væggen lænede indad, men efter bulen lænede den udad, som om væggen var knækket. Efterfølgende konstaterede vi, at loftet i det lille toilet gabte, så der var frit udsyn til loftisoleringen.

Alt dette har vi ikke været opmærksomme på de gange vi så huset inden handelen, ligesom intet af dette fremgik af tilstandsrapporten. Vi fik et afslag i prisen på 125.000,- kr. dog ikke på grund af fejl, men bare almindelig forhandling om prisen.

[Billedtekst:] Væg i gang med større knæk mellem bad og bryggers
[Billedtekst:] Bryggersdør mod gang gabende
[Billedtekst:] Væg mod bad ca. 5-6 cm ude af lod
[Billedtekst:] Gulv i gang hælder ca. 25 mm på 1,25 m
[Billedtekst:] Øverste fliserække i bad på væg mod bryggers – forskel ca. 3 cm
[Billedtekst:] Væg i gæstetoilet tydeligt 'sunket'.
…
2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne punkt 4 opfyldt?
Hvis ja, hvorfor?
Det vurderes at der er sket en sætning / skade i terrændæk og skillevæg i gang, og dørhuller er blevet så 'skæve' at døre har svært ved at lukke.
Gulve i gang hælder ca. 25 mm på 1,2 m, hvilket skønnes at være mere end 'normalt'.

3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelsernes punkt 5, som bør overvejes?
…
Fliser i toiletrum er de oprindelige fra husets opførelse, og der er monteret afslutningsliste ved loft, og afstand mellem fliser og loftliste indikerer at der er sket deformation i konstruktionen, men forholdet er nævnt i TR.

I badeværelse, der er nyere renoveret, samt bryggers kunne ikke konstateres skader som følge af forholdet, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt.

Udover skævhed og knæk i skillevæg i gang kunne ikke konstateres skader, og der vurderes ikke at være risiko for skader – skillevæggen skønnes ikke at være bærende. Der er langsgående midterskillevæg som skønnes bærende.

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Af stor snittegning fremgår at langsgående skillevæg mod bryggers, bad og gæstetoilet tilsyneladende er opstillet uden understøtning / fundament samt at terrændæk her ikke er gennemgående, hvilket har medført lokal sætning i terrændæk og skillevæg. Det kan ikke umiddelbart fastslås om der er risiko for yderligere sætning – det vil kræve yderligere undersøgelser evt. geoteknisk undersøgelse, men husets alder taget i betragtning, samt at der ikke er skader i badeværelse, indikere at konstruktionerne er i ro.
…
5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?
Nyt gulv i gang oprettet på strøer, ca. 11 m2. ca. 14.000 kr. – tabel B 94% = 13.160 kr.
Demontering af 3 døre, tilretning af dørhuller samt genmontering af døre, evt. nye indfatninger. Ca. 5.500 kr.
I alt ca. 18.700 kr.
…
6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?
…
Skæve dørhuller er meget tydelige og burde være nævnt i TR. I gang kunne skævheden mærkes ved alm. færdsel, og burde være nævnt i TR. Skævhed i gulv samt skæve dørhuller burde, hvis forholdet var opdaget, måske have givet anledning til skærpet opmærksomhed vedr. sætning, og have været nævnt med UN / K3."

Selskabet har herefter i brev af 15/12 2014 til klageren bl.a. anført:

"Der er ved taksators besigtigelse konstateret følgende forhold:

1. Døre kan ikke lukkes
2. Væg i gang med større knæk mellem bad og bryggers og væg mod bad ca. 5-6 cm ude af lod.
3. Gulv i gang hælder ca. 25 mm på 1,25 m
4. Øverste fliserække i bad på væg mod bryggers – forskel ca. 3 cm

De ovenstående forhold vurderes alle at skyldes en lokal sætning i terrændæk og skillevæg. Det kan ikke umiddelbart fastslås, om der er risiko for yderligere sætning. Taksators vurdering er, at husets alder taget i betragtning, samt at der ikke er skader i badeværelse, indikerer at konstruktionerne er i ro. Nedenfor vil ovenstående punkter behandles særskilt.

1. Døre kan ikke lukkes
Dørhullerne er blevet så 'skæve', at dørene har svært ved at lukke. Der vurderes at være tale om en skade iht. betingelsernes pkt. 4 B, og der er således tale om et dækningsberettiget forhold. Udbedring i form af demontering af 3 døre, tilretning af dørhuller samt genmontering af døre, evt. nye indfatninger, er opgjort til 5.500 kr. inkl. moms.

2. Væg i gang med større knæk mellem bad og bryggers og væg mod bad ca. 5-6 cm ude af lod
Det vurderes ikke, at der er tale om en skade under ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4 B. Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget.

3. Gulve i gang hælder
Gulve i gang hælder ca. 25 mm på 1,2 m, hvilket skønnes at være mere end 'normalt' ift. tilsvarende intakte bygninger. Der er således tale om et dækningsberettiget forhold.

Udbedring af skaden i form af montering af nyt gulv i gang oprettet på strøer, ca. 11 m2. er opgjort til 14.000 kr. inkl. moms.

Da bygningsdelen fremgår af de i bekendtgørelsen fastsatte tabeller for afskrivning, jf. bilag 2, tabel 1, og gulvene er fra husets opførelse i 1975, skal der afskrives efter tabel B, og erstatningen udgør således 94% af beløbet = 13.160 kr.

4. Øverste fliserække i bad på væg mod bryggers – forskel ca. 3 cm
Forholdet vedrørende manglende afslutning af fliser mod loft er nævnt i tilstandsrapporten: [punkt 6.2].
…
Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 B.

Beløbene udgør i alt kr. 18.660 inkl. moms. Da skadesårsagen er den samme, fratrækkes der kun 1 gang selvrisiko på kr. 5.000. Erstatningen udgør således kr. 13.660.

Da beløbene er opgjort af taksator og tilbud ikke ligger til grund herfor, opfordrer vi dig til at indhente tilbud herpå. Såfremt disse tilbud overskrider de af taksator opgjorte beløb, bedes I indsende tilbuddene og vi vil gennemse disse for endelig godkendelse.

Da vi vurderer, at den bygningssagkyndige burde have konstateret de dækningsberettiget forhold (1 + 3) og omtalt disse i tilstandsrapporten, har vi nu rettet et krav mod denne, hvor vi ligeledes har medtaget jeres selvrisiko. I må derfor endnu ikke udbedre skaderne, førend I har vores endelige accept herpå, idet den bygningssagkyndige skal have mulighed for at besigtige forholdene."

Klageren har indhentet rapport vedrørende "sætningsskader i indvendige vægge og gulve" af 12/2 2015, udarbejdet af hans rådgivende ingeniør. Af rapporten fremgår bl.a. følgende, idet rapporten også indeholder en række fotos:

"Observationer:
Der ses tydelige sætningsskader på indvendige vægge og gulve i husets nordvestlige side fra gangarealet til facaden og fra hoveddørsområdet til bryggerset, dvs. området, hvor gæstetoilet, badeværelse, bryggers, samt gangareal befinder sig.

Skaderne ses bl.a. som hældende vægge, revner i vægge, sunkne og hældende gulve. Det følgende blev konstateret:

Gæstetoiletrum:
1. En vægflise øverst ved loftet til venstre for døren er revnet. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, men er gjort ubetydelig ved en bemærkning om at det ikke medfører følgeskader, fordi det befinder sig uden for vandbelastet område - dvs. intet der betegner sætning. Foto nr. 1.

2. Der er stor afstand mellem væg og loft mod gangen samt mellem loft væg mod tilstødende badeværelse, hvor væggene hælder bort fra loftet. Forholdet er ikke korrekt beskrevet i huseftersynsrapporten, idet der blot er skrevet, at der mangler loftsliste 'der mangler afslutning af vægfliser mod loft' - dvs. intet der betegner sætning. Foto nr. 2.

3. I væg til højre for døren er der lodret revne og det kan ses på forskydning af de vandrette flisefuger, at der er opstået lodret sætning. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 3.

4. Gulvet er sunket. Dette ses som afstand mellem væg og gulv, hvor fugen er revnet. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 4.

5. En vægflise har løsnet sig fra væggen ved toiletrulleholderen, idet den stikker ud fra væggen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 5.

Toilet/bad:
6. Fugen mellem gulv og væg i brusenichen mod gangarealet er utæt. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 6.

7. Fugen mellem to vægge i brusenichen mod gangarealer er revnet øverst mod loftet. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 7.

8. Revnet flise ved loft i bruseniche mod gangarealet. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 7.

9. Revne i flisefuge på væg under håndvasken. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 8.

10. Fugeslip mellem gulv og væg. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 9.

Bryggers:
11. Afstand under venstre side af dørtrin mod gangen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 10.

12. Vandring mellem sokkelflise og væg til venstre for dør til gangen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 10.

13. Revnet fuge mellem gulv og væg til højre for yderdør. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 11.

Gangen:
14. Revne i væg ved hjørne mod brusenichen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 12 og 13.

15. Væg ud for toilet/bad hælder ind mod gangen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 14.

16. Væg ud for bryggers hælder bort fra gangen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 15.

17. Skimmel på overflade af vægvæv bag fodpanel samt bag vævbeklædningen mod begge sider af brusenichen. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 16 og 17.

18. Opfugtet trægulv (30% dvs. vandmættet) ud for bruseniche. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 18.

19. Lettere opfugtet mur (73 mål på Gann Hydromette) mod brusenichen. Skjult - var ikke muligt at konstatere ved huseftersynet. Foto nr. 19.

20. Gulvet er ude af vage og hælder ned mod siden mod gæstetoilet, toilet/bad samt bryggers. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten. Foto nr. 20.

21. Gulvet er eftergiveligt for let tryk i siden mod gæstetoilet, toilet/bad samt bryggers. Er ikke beskrevet i huseftersynsrapporten.

22. Ved opbrækning af gulv i hjørnet ud for toilet/bad blev der fundet kraftig lugt af skimmel. Den blotlagte gulvstrø er opfugtet til 18%. Opklodsningen under gulvstrøen er itu. Skjult - var ikke muligt at konstatere ved huseftersynet. Foto nr. 21.

23. Under trægulvet ved det ovennævnte opbrækkede sted i hjørnet, blev der fundet rest af gammel mørkfarvet gulvfinér (den nuværende gulvfinér er lys). Dette tyder på at der tidligere har været foretaget omlægning af gulv. Skjult - var ikke muligt at konstatere ved huseftersynet. Foto nr. 22.

24. I det ovennævnte opbrækkede sted kan det ses, at indervæggene er udført af gasbetonblokke, der er opmuret på et (eller flere) skifter af mursten, dvs. uden støbt fundament. Tegningerne viser at væggen er opstillet direkte på et lag af 200mm grus. Skjult - var ikke muligt at konstatere ved huseftersynet. Foto nr. 23.
…
Konklusion

Sætningsskader:
Der er væsentlige sætninger i samtlige indervægge mellem gæstetoilet, toilet/bad, bryggers samt gangen og der er sætninger i betongulve og trægulve i de samme områder.

Ved iagttagelse af observationerne punkt 7, 8, 9 og 10, som befinder sig i område med nyere istandsatte vægge og fuger, samt punkt 14 hvor revnen i væggen er ny, kan det konstateres, at der fortsat foregår sætning.

Andet:
Fugtskaderne på træværk og vægge med skimmelvækst er følgeskader af forhold, der ikke er tilstrækkeligt beskrevet i huseftersynsrapporten (huseftersynsrapporten beskriver gulvklinker med mangelfuld vedhæftning, men intet om sætningsskader og revner i fuger og revnede fliser i brusenichen). Bl.a. er skimmelvæksten under vævbeklædningen på væggen så højt op ad væggene, at det ikke kan skyldes mangelfuld klæbning af gulvfliserne.

Det må desuden antages, at flisebeklædningen i bruseområdet er udført på et tidspunkt, hvor der var almindeligt krav om fugtspærre, men at en sådan mangler - dette bør eftervises.

Årsag til sætninger:
Der synes umiddelbart at være 2 mulige årsager til sætningerne:

1. Sætninger i gruslaget under betondækket.
2. Sætninger i jorden under terrændækket, evt. som følge af sætningsgivende jord, f.eks. humusindhold.

Da der forekommer sætninger i både indervægge og terrændæk, bør jordbundens struktur under terrændækket kontrolleres ved en geoteknisk undersøgelse. Dette kan mest praktisk udføres ved optagning af et område af trægulvet i gangen og ophugning af betondækket i nichen, hvor der allerede er taget et mindre hul i trægulvet.

Først når der foreligger resultat af en geoteknisk jordbundskontrol, kan der udarbejdes reparationsanvisning."

Af notat af 20/4 2015 vedrørende geoteknisk undersøgelse fremgår bl.a.:

"… har den 8. april 2015 udført kort håndkopboring, let rammesondering samt isotopmålinger lige under klaplag i parcelhus ...

I boringen blev der under isolering, klaplag og dampspærre konstateret 30 cm sandfyld. Herunder træffes 10 cm lerfyld som underlejres af 30 cm muld. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.
…
I fyldlagene er der udført let rammesondering.
…
Endvidere er der udført 1 stk. proctorforsøg på sandfyldet til bestemmelse af det optimale vandindhold w_{opt} samt den maksimale tørdensitet $p_{d,max}$ for det anvendte sandfyld.
…
I det 30 cm tykke sandfyldslag er der udført 3 stk. isotopmålinger i dybden 50,150 og 100 mm."

Selskabet har indhentet rapport af 30/4 2015 fra et rådgivende ingeniørfirma. I rapporten hedder det bl.a.:

"Undersøgelse og vurdering af fundering af gulve og skillevægge
…

Observerede forhold

Besigtigelse:
Der er foretaget en teknisk besigtigelse af revnedannelser og skævheder indvendigt omkring gangareal og bad og bryggers. Besigtigelsen er foretaget den 20. marts 2015 efter aftale med ejer.

Ejendommen er opført ca. 1975 som en traditionel et plans villa, med murede facader og bagmur samt skillevægge i gasbeton. Ifølge tegningsmaterialet består tagkonstruktionen af gitterspær, der ikke kræver understøtning af skillevægge.

Ved besigtigelsen kunne konstateres at gulve i gangarealet er ude af vatter og hælder mod skillevæg mellem gang og bad/toilet (foto 1).
…
Langsgående skillevæg mellem gangareal og bad/toilet har tydelig sætning ved lofter (foto 2). I toilet ses tilsvarende tydelig sætning og hældning ind mod gangareal (foto 3), samt skævhed af tværgående væg mellem toilet og indgangsparti (foto 4). I badeværelse ses tilsvarende, men mindre bevægelser. Ud fra fliseudseendet skønnes det dog, at badeværelset har været renoveret.
…
Ved bryggers ses afstand og skævhed ved dør mellem bryggers og gang (foto 5). Der er ikke truffet egentlige revnedannelser i flisegulve, undtagen ved skillevæggene.
…
Skævheder og revnedannelser er generelt velbeskrevet i Notat udført af [klagerens rådgivende ingeniør] og kan lægges til grund.

Geoteknisk undersøgelse:
Som supplement til de af [klagerens rådgivende ingeniør] foretagne undersøgelser af gulvkonstruktionen er der udført supplerende geotekniske undersøgelser i form af ophugning af betongulv i gangareal ud for toilet, med efterfølgende undersøgelse af de underliggende jordlag.

Sammenfattende viser de supplerende undersøgelser, at

- Betongulvet er gennemgående og udgør underlag for strøkonstruktionen i gangen, samt underlag for skillevæggen,
- Skillevæggen (gasbeton) er opført på et skifte mursten med indlagt murpap over murstensskiftet,
- Under betongulvet, der er ca. 7-8 cm tykt, er udlagt plastikmembran,
- Herunder træffes der ca. 30 cm sandfyld, ca. 10 cm sandet lerfyld, ca. 30 cm stærkt sandet muld.
- Under stærkt sandet muld træffes glaciale aflejringer af moræneler, der kan betegnes som faste.

Undersøgelser af sandets fasthed viser, at sandfylden er meget løst lejret og at lerfyld samt sandet muld er middel fast lejret. Bestemmelse af det organiske indhold i mulden viser et relativ lille organisk indhold (< 3 %).

Vurdering

Funderingsforhold
På grundlag af den foretagne besigtigelse og de geotekniske undersøgelser vurderes årsagen til de konstaterede skævheder af gulv og sætninger og skævheder af skillevægge mellem gang og bryggers/bad/toilet at være sætninger i underlaget for funderingen, især sætninger i den løse sandfyld, blandt andet som følge af omlejringer. Omlejringer som følge af konstruktionens vægt vurderes med husets alder at være overståede, men omlejringer i den løse sandfyld og i den stærkt sandede og ret løse muldlag vil kunne fortsætte mange år i fremtiden. De pt. konstaterede skævheder og sætninger skønnes at kunne blive forværret med op til 50 % af de nuværende sætninger og skævheder, svarende til mindst 10-15 mm over korte afstande (~ 1-1,5 m).

Risikoen for omlejringer og dermed sætninger vil blive større ved vibrationspåvirkninger og ved vandpåvirkning, f. eks. fra utæt vandrør.

Det organiske indhold i muldlaget er så beskedent, at risikoen for betydende sætninger, som følge af organisk omdannelse, er minimal.

De nedre morænelersaflejringer er faste og vil ikke bidrage til fremtidige sætninger.

Det skal bemærkes, at funderingen var helt normal på opførelsestidspunktet hvad angår skillevægge opført på betongulvet og udlagt plastikmembran under betonlaget, men ikke fundering på løst sandfyld.

Ved yderligere sætninger af skillevægge mindskes sammenhængen væsentlig til loftskonstruktionen, hvorved der er risiko for, at skillevæggenes stabiliserende virkning formindskes.

De 'manglende' revnedannelser i flisebelagte gulve indikerer, at betongulvet har en relativ god stivhed og sammenhæng.

Forbedringsforslag
For minimering af risiko for fremtidige bevægelser af betydning og til opretning af eks. gulve og skillevæg vurderes den mest hensigtsmæssige, såvel teknisk som økonomisk, metode at være injicering af den løse sandfyld og stærkt sandede muld, med ekspanderende polystyrenskum, f. eks. Uretek Geo Plus.

Metoden anvendes typisk, når der i jordbunden ikke træffes egentlige sætningsgivende lag, såsom gytje, tørv og slapt ler, eller hvor det organiske indhold er beskedent. Metoden vurderes endvidere mest velegnet, når der er en relativ god sammenhæng i betonfladerne. Metoden går populært sagt ud på at udfylde hulrummene i de løse aflejringer, hvorved disse bliver fastere og derfor ikke kan omlejres.

Fordelen ved denne metode er at

- indgrebet i nuværende konstruktioner kan begrænses til et absolut minimum (et antal huller, i ca. 15 mm diameter),
- skævhederne i konstruktionerne kan oprettes til ca. vandret,
- de kapillarbrydende egenskaber ikke forringes,
- omfanget kan tilrettes resultaterne under arbejdets udførelse.

Alternativet til denne metode er nedtagning af skillevægge og optagning af gulve, efterfulgt af delvis afgravning af sandmaterialer, komprimering og genindbygning, med efterfølgende reetablering af gulve og skillevægge.

Fordelen ved denne alternative metode er at isoleringsstandarden mv. kan bringes op til nutidig standard.

Diverse
De foreslåede injiceringsarbejder anbefales ubetinget udført af specialfirma med længerevarende produkt- og ansvarsforsikring.

Under arbejdes udførelse skal dette følges nøje ved nivellementer, således at hævninger sker kontrolleret. Dokumentation for arbejdernes udførelse bør omfatte nivellementer før og efter arbejderne af gulve mv., samt opgørelse af injiceringsmængder."

Selskabet indhentede herefter et tilbud af 28/5 2015 på stabilisering af terrændæk i ejendommens nordlige hjørne/fjerdedel. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på stabilisering af terrændæk i ejendom på ovenstående adresse. Ejendommen er opført i 1975 som enfamiliebolig i et plan uden kælder.
…
Skader
Der henvises til de ovennævnte rapporter.
Derudover er der konstateret skævheder i gulvet i stue og køkken på op til 10 mm. Der ses tillige skævheder i det nyopførte køkken samt i nylagte klinkebelægning i køkkenet. Endvidere ses umiddelbart tegn på, at strøgulvet er forsøgt oprettet i stuen langs den vestlige gavl. Skævhederne i gulvet i stue og køkken ligger i umiddelbart forlængelse af de konstaterede sætninger i bad, bryggers m.m.

Eksisterende forhold
Ifølge det geotekniske notat samt rapport fra [ingeniørfirma] er terrændækket gennemgående og skillevægge er opført på terrændækket. Der er konstateret sætningsgivende aflejringer af løstlejret sandfyld og muld under terrændækket.

Sætningsårsag
Der henvises til rapporten fra [ingeniørfirma] samt det geotekniske notat.

Tilbuddet omfatter
Stabilisering af et aftalt afgrænset område på 28 m2 terrændæk til 1,1 m under overkanten af gulvkonstruktionen, svarende til ca. 0,7 m under underkanten af terrændækket. Området for stabiliseringen er markeret med gult på den vedlagte skitse og er afgrænset ud fra de foreliggende oplysninger i ovennævnte rapporter.

Tilbuddet omfatter endvidere løft af terrændækket i videst mulige omfang. Det kan ikke garanteres, at terrændækket kan løftes. Under udførelsen kontrolleres processen ved brug af laser og der udføres før- og efternivellement.

Pris

Anstillingsomkostninger	12.000,00
Stabilisering af 28 m2 terrændæk	29.960,00
	41.960,00
Moms (25 %)	10.490,00
I alt inkl. moms (DKK)	52.450.00

…

Stabilisering af gulve - udførelse

Uretek Metoden® til stabilisering af gulve består af kontrollerede injiceringer af en specielt udviklet materiale, som hedder Uretek GeoPlus®. Injiceringerne foregår i det område, som dækker det aftalte antal kvadratmeter, og vi injicerer Uretek GeoPlus® gennem huller på ca. 16 mm., der bores gennem betongulvet/klaplaget (ca. ét hul pr 1,5 kvadratmeter gulv). Borehullerne angives i samarbejde med ejer, da der kan forefindes rør eller andre installationer under trægulv/klaplaget.

Under betongulvet/trægulvet/klaplaget begynder Uretek GeoPlus® øjeblikkeligt at ekspandere, komprimere sandfyldet og udfylde de hulrum, som måtte findes. Ekspansionskraften giver os ofte mulighed for at løfte gulv, fundament samt indvendige og udvendige vægge - men vi kan ikke garantere et løft. Derimod vurderer vi for hvert job, om eller hvor meget der eventuelt kan løftes, set i forhold til hvordan en ekspansion kan påvirke konstruktionen.

Såfremt vi vurderer, at et løft er muligt, vil ekspansionen i vores materiale langsomt løfte gulvet til det ønskede niveau (ved løft kan der forekomme revner i de omkringliggende bygningsdele). Løftet overvåges nøje med nivelleringslasere.

Uretek Metoden® kræver ikke, at man fjerner eller udskifter trægulvet eller betongulvet; det eneste, metoden kræver, er, at der er plads til at arbejde i et rum ad gangen, hvorefter der rykkes videre til det næste.

Uretek Metoden® giver få gener under udførelsen, og de normale rutiner i bygningen kan fortsætte næsten uden forstyrrelser. I næsten alle tilfælde kan folk blive boende i deres hus, mens vi arbejder med gulvstabilisering."

Klagerens rådgivende ingeniør har indhentet en udtalelse fra et ingeniørfirma, der påpeger en stribe tekniske mangler og utilstrækkeligheder ved de foretagne geotekniske undersøgelser. Ingeniørfirmaet konkluderer herefter:

"Min konklusion er klar:
Den optimale udbedringsmetode kan ikke fastlægges nu på grund af uklare og mangelfulde geotekniske undersøgelser. Såfremt der ikke udføres yderligere undersøgelser er en regulær udgravning/udskiftning af al dårlig bund den eneste forsvarlige løsning."

Der blev herefter foretaget en ny geoteknisk undersøgelse. I revideret geoteknisk notat-2 af 14/3 2016 er det bl.a. anført:

"I februar 2016 er der udført 2 stk. udvendige gravninger til fundamentsunderkant samt 2 stk. geotekniske boringer på ovenstående adresse. Derudover er der udført 1 stk. geotek-

nisk boring indvendigt i gulv i stuen, hvori der også er udført let rammesondering. Der er udført glødetabsbestemmelse i boring nr. 2 på lerfyldet, 1,0 m under terræn.
…
Der er desuden udført fladenivellement af overside af gulve samt nivellement af 3. murskifte. ... Gulvet afviger 27 mm fra vandret og murværet 24 mm fra vandret. 0 er det laveste punkt. Gulvbelægningerne var visuelt i samme niveau.

I boring nr. 2, er der under isolering, klaplag og dampspærre konstateret 55 cm sandfyld. Herunder træffes lerfyld. 2 m under gulvet træffes glaciale aflejringer af moræneler. I fyldlagene er der udført let rammesondering.
…
I boring nr. 3 træffes under 1,10 m muld og lerfyld, en øvre zone af senglaciale/glaciale smeltevandsaflejringer af mellem- til kornet grus. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.

I boring nr. 4 træffes under 0,10 m muld, en øvre zone af postglaciale flydejordsaflejringer af stærkt sandet ler. Herunder træffes glaciale aflejringer af moræneler.

I begge gravninger er bygningen funderet 0,70 m under terræn på glacialt moræneler.

Der er monteret pejlerør i boring nr. 3 og 4 for eventuel senere kontrol of det sekundære vandspejl. Vandspejlet var ikke i ro, ved borearbejdets afslutning."

Selskabet indhentede herefter "rapport nr. 2" af 9/3 2016 fra det rådgivende ingeniørfirma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Supplerende undersøgelser og vurderinger af funderingsforhold
…
De supplerende undersøgelser er udført efter at der er fremkommet yderligere oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på grunden, samt tvivl om de geologiske forhold. Endvidere indgår ejers supplerende iagttagelser af revnedannelser på facader.

Supplerende undersøgelser:
Der er foretaget en supplerende teknisk besigtigelse af revnedannelser og skævheder, primært udvendigt 4.2.2016.

Ved besigtigelsen kunne konstateres svag revne i sokkel i nordfacade (foto 1), samt revne i sokkel sydfacade (foto 2).
…
På sydfacaden ses mindre revnedannelser ved vindue ind mod stue og mod kammer (foto 3). Endvidere ses revnet sålbænk (foto 4) og vandret revne i sokkel tæt ved bygningens sydøstlige hjørne.

De supplerende geotekniske undersøgelser er beskrevet i vedlagte NOTAT-2, …

Undersøgelserne viser sammenfattende, at der træffes faste glaciale aflejringer i form af moræneler overlejeret af fyld i form af moræneler og sand af varierende mægtighed og karakter. Det skal bemærkes, at de på bilag 0 angivne relative skævheder skal læses, således at 0 mm er laveste punkt, dels udvendigt, dels indvendigt.

Vurdering

Geologiske forhold.
Med udførelse af de supplerende undersøgelser, hvor der træffes faststående moræneler i alle bioringer under vekslende lag af fyld, vurderes de geologiske forhold for afklarede. De foretagne tidligere afvandinger har således haft en begrænset dybde, svarende til underside fyldaflejringer.

Funderingsforhold
Ifølge de supplerende undersøgelser findes skævheder af facader på ca. 24 mm, lavest ved husets vestlige gavl.

Revnedannelserne indikerer sætninger, dog af mindre størrelse, idet der blandt andet ikke ses markant bredere studsfuger foroven, hvilket ville være en følge af mere markante sætninger efter opførelse. Der er ifølge ejer foretaget omfugning, tidspunkt ukendt. Det skal også bemærkes, at de største tilsyneladende skævheder er målt i ejendommens østlige del, hvor fundamenter er funderet på moræneler. Dette kunne indikere en vis skævhed under opførelsen.

Indvendigt findes tilsyneladende skævheder af trægulv i gangareal på ca. 22 mm, lavest omkring skillevæg mellem gang og gæstetoilet, samt en tilsyneladende skævhed af trægulvet i stuen på ca. 7 mm med højeste punkt mod sydvest, og en tilsyneladende forskel på ca. 27 mm i forhold til laveste punkt i gangareal. Det vurderes, at de målte skævheder i det enkelte rum er eksakte, hvorimod det vil være behæftet med en vis usikkerhed at sammenligne skævheder rummene imellem (ikke gennemgående trægulv). Der ses ikke tegn på generelle sætninger af gulvet i stuen i forhold til vægge.

Det vides dog ikke, og trægulvet er omlagt på et tidspunkt. De største skævheder ses således i det nordøstlige / østlige del af ejendommen.

Der er ikke en entydig sammenhæng mellem skævheder udvendigt og indvendigt.

Ejendommen er opført efter dagældende Funderingsnorm DS 415, 1965. I dagældende funderingsnorm er anført følgende funktionskrav:

a) De skal til enhver tid have den fornødne *sikkerhed mod brud*, såvel i jorden som i selve konstruktionen.
b) De må under normal brugsbelastning ikke få så store *deformationer*, at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på deres udseende.
c) De skal udføres på en sådan måde, at de opfylder ovenstående to krav, ikke alene ved deres færdiggørelse, men også i en rimelig lang, forventet *levetid*. Der må således tages de fornødne hensyn til slid, tæring, korrosion, forrådnelse etc.

Der er ikke i dagældende funderingsnorm opstillet krav til differenssætninger mv.

I Funderingsnorm DS 415, Norm for Fundering 1977 er angivet følgende:

> *'For almindelige husbygningskonstruktioner kan dog som vejledning anføres, at største forventelige sætning eller største forventelige hældning af sætningslinjerne normalt ikke bør overstige henholdsvis 30 á 40 mm og 1:300, og tilsvarende bør sætningerne for direkte udlagte gulve i opholdsrum normalt ikke overstige de omkringliggende vægges sætninger med mere end 5 á 10 mm.'*

Største differenssætning af yderfundament er fundet til ca. 24 mm og med største hældning i størrelsen 1:400.

Sætninger som følge af bygningens egenvægt vurderes som overståede. Sætninger som følge af bygningens vægt aftager normalt logaritmisk med tiden. Forudsættes på den sikre side, at sætningerne af yderfundamenterne fortsat vil udvikles logaritmisk, vurderes de fremtidige sætninger / differenssætninger at kunne være i størrelsen op til 5 mm over de næste 50-80 år.

Dette forhold vurderes at kunne give kosmetiske revnedannelser i facader, primært samme steder, hvor de pt. optræder. De små revnedannelser i facader kan dog også skyldes påvirkninger fra frost / tø, idet moræneleret dog vurderes som moderat frostfølsom, hvorfor der skal væsentlig frostpåvirkning før hævning forekommer.

Det vurderes således, at funktionskravene i dagældende funderingsnorm er overholdte m. h. t. fundamenter og at de vejledende krav til sætninger i Funderingsnorm 1977 ligeledes er overholdt.

Indvendigt træffes fyld af forskellig mægtighed og karakter i de foretagne boringer.

Fylden i boring 1 (gangareal) består overvejende af løst sandfyld.
Fylden i boring 2 (stue) består overvejende af morænelersfyld med muldzoner. Muldzoner er ifølge … zoner med diameter større end 4-5 mm og et glødetab > 4 %.

Morænelersfylden i boring 2 kan betegnes at have en rimelig fasthed, vurderet ud fra vingeforsøgene, og en relativ lav fasthed vurderet ud fra rammesonderingen. Det skal dog bemærkes, at rammesondering er mest velegnet i sand. Vandindholdet er ikke unormalt højt.

Det er ikke unormalt at fundere såvel gulve som fundamenter på fyld, herunder morænelersfyld, forudsat et acceptabelt organisk indhold og acceptabel fasthed.

Sætninger som følge af egenvægt og gulvbelastning vurderes overståede henset til husets alder.

Med uændret gulvopbygning vurderes risiko for fremtidige sætninger / differenssætninger at være noget mindre i stuen / ejendommens vestlige halvdel end i ejendommens østlige halvdel / nordøstlige del, i øvrigt som anført i rapport nr. 1.

Risikoen for omlejringer og dermed sætninger vil blive større ved vibrationspåvirkninger og ved vandpåvirkning, f. eks. fra utæt vandrør.

<u>Forbedringsforslag</u>
På basis af de supplerende undersøgelser og oplysninger vurderes den i Rapport nr. 1 angivne udbedringsmetode ved injicering af fylden med ekspanderende polystyrenskum, f eks. Uretek Geo Plus, som den mest hensigtsmæssige, såvel teknisk som økonomisk. Det vurderes, at metoden er anvendelig til forbedring af såvel sandfyld som morænelersfyld, som den trufne. Det i rapport nr. beskrevne område, svarende til bygningens nordøstlige del, vurderes fortsat mest kritisk med hensyn til nuværende skævheder og risiko for fremtidige differenssætninger af betydning.

Risikoen for fremtidige differenssætninger vil kunne formindskes ved injicering under alle ejendommens gulve."

Selskabet har herefter indhentet revideret tilbud af 12/4 2016 på stabilisering af gulvkonstruktionen i hele ejendommen. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Eksisterende forhold
Ifølge det geotekniske notat samt rapport fra [ingeniørfirma] er terrændækket gennemgående og skillevægge er opført på terrændækket.
…
Tilbuddet omfatter
I henhold til mail fra [ingeniørfirma] af 4. april 2016 ønskes tilbud på stabilisering af gulvkonstruktionen i hele ejendommen delt op i tre områder.
…
Ved en delstabilisering vil der kunne forekomme differenssætninger.
…
Pris

Anstillingsomkostninger	12.000,00
Område 1: Stabilisering af 28,0 m2 gulvkonstruktion	29.960,00
Område 2: Stabilisering af 26,0 m2 gulvkonstruktion	27.820,00
Område 3: Stabilisering af 46,5 m2 gulvkonstruktion	64.910,00
	134.690,00
Moms (25 %)	33.672,50
I alt inkl. moms (DKK)	168.362,50"

Klageren har i et udateret skriv til selskabet bl.a. oplyst, at han har fremsendt en faktura til selskabet på 19.158,75 kr. vedrørende hans udgifter til rådgivende ingeniør. Han har bl.a. anført, at selskabet skal beregne den totale erstatningsudgift med henblik på at se på restværdierstatning.

Klagerens rådgivende ingeniør har i mail af 18/7 2016 fremsendt til klageren anført:

"Efter min mening kan Uretek metoden ikke erstatte en traditionel fundering til fast bund. Metoden indebærer, at der sprøjtes et kemisk middel ind i jordbundens porestruktur, hvor det kemiske middel herefter skal erstatte traditionel fast jordbund for funderingen. Den sætningsgivende jord fjernes ikke, men henligger fortsat under fundamenterne, hvorved understøtningen alene er det porøse net af kemisk middel, der er sprøjtet ind i jordbundens løse og vandfyldte mellemrum.

Uretek metoden medfører betydelige risici i forhold til traditionel fundering:

- Ureteks ansvar og garantiperiode er begrænset til 5 år. Herefter er det alene din risiko, om metoden og det kemiske produkt har en rimelig levetid.
- Svigt i det kemiske produkts egenskaber vil sandsynligvis først vise sig efter 5 år, når Ureteks ansvar er ophørt. Evt. sætninger og behov for forstærkning af funderingen er herefter alene din risiko og regning. Det er uvist om bortskaffelse af jord med Ureteks produkt til den tid betragtes som forurenet, med ekstra udgifter til følge.

- Uretek metoden er ikke mulig at kvalitetssikre for det langsigtede perspektiv.
- Frida forsikring har ingen rådgiveransvar for Uretek metodens egnethed. Fridas rådgiver er ikke din rådgiver og har ikke rådgiveransvar overfor dig.
- Frida forsikring har ikke ansvar for Uretek metodens langsigtede tilstrækkelighed til sikring af huset mod sætninger, når Ureteks ansvarsperiode udløber efter 5 år.

Jeg kan kun anbefale traditionel fundering:

- Traditionel fundering er en af de følgende metoder:
  - Erstatning af de sætningsgivende jordlag med egnet jordbundsmateriale (grus)
  - Understøtning med beton til fast bund
  - Nedpresning af bærende pæle til understøtning af fundamenterne.
- Traditionel fundering kan kvalitetssikres.
- Traditionel fundering er alment anerkendt og har levetid som svarende til husets restlevetid.
- Der er ingen risiko for produkter med begrænset levetid, men der anvendes udelukkende grus, som komprimeres op fra fast bund, eller der anvendes nedpressede stålpæle.
- Entreprenørens ansvar ophører efter 5 år, men der er erfaring for at evt. skader på grund af svigt i arbejdets udførelse viser sig allerede efter 0-2 år og således inden for entreprenørens ansvarsperiode.
- Der anvendes ingen kemiske produkter med indbygget risiko for levetid eller forurening."

Klagerens rådgivende ingeniør har hertil indhentet en udtalelse af 29/7 2016 fra firmaet, som foretog de geotekniske undersøgelser. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"Jeg kender ikke Uretekskum godt nok, til at kunne sige, at det ikke virker. Vi anbefaler bare altid den traditionelle løsning ved udbedring af bygninger, hvor fundamenterne forstærkes ved enten en sektionsvis understøbning eller i andre tilfælde med pæle. Under gulvene, anbefaler vi, at sætningsgivende jord udskiftes og der indbygges egnede friktionsmaterialer (sand), hvis gulvene ikke skal opføres som selvbærende jernbetondæk understøttet af pæle. Ved den traditionelle forstærkning bliver bygningen ikke rettet op, men sætningerne bliver stoppet.

Jeg har haft en sag, hvor der er anvendt Uretek skum. Bygningen var opført på stærk sætningsgivende mosebund. Sætningerne i bygningen genopstod ca. 20 år efter skumforstærkningen ifølge ejeren, og Uretek kan jo have udviklet deres produkt siden da."

I tilbud af 8/8 2016 fra murermesteren til klageren hedder det bl.a.:

"Tilbud på Sunket fundament.

…

Tilbud indeholder:

Demontering af køkken, bryggers, badeværelser, døre. For senere genmontering.
Nedrivning af skillevægge.
Fjernelse af gulv / beton.
Udgravning af ikke bærende jordlag ca. 70-120 cm i dybden.
Støbning af fundament i fundablokke for ny bærende skillevæg på langs af huset.

Opfyldning og komprimering af nyt gruslag.
Støbning af nye gulve.
Opstilling af nye skillevægge i 100 mm. Porebeton.
Udførsel af malerarbejde i berørte områder.
El & Vvs arbejde i forbindelse med opbygning af badeværelse / bryggers mm.
Montering af fliser i badeværelse og gulve i berørte områder, tilsvarende eksisterende.
...

Pris kr.	595.000.00
Pris kr. moms	148.750.00
Pris kr. I alt	**743.750.00"**

Af udateret mail fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring til selskabet fremgår bl.a.:

> "Vi har besigtiget forholdene på adressen den 26. august, og kan på den baggrund meddele at vi anerkender erstatningsansvaret på vegne af [firma, der foretog huseftersyn].
>
> Vi må dog tage forbehold for kravet, da vi forstod på [klageren], at der er tvivl om nødvendige tiltag for udbedring."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975. Selskabet har på baggrund af geotekniske undersøgelser, ingeniørrapporter og et konkret entreprisetilbud anerkendt at dække for udbedring og imødegåelse af sætninger af gulvkonstruktionen ved injicering af ekspanderende polystyrenskum i de underliggende jordlag ("Uretek Metoden"). Tvisten vedrører, om klageren har ret til en dyrere udbedring ved traditionel efterfundering, samt selskabets erstatningspligt for følgeskader og klagerens udgifter til ingeniørbistand. De enkelte krav behandles separat i det følgende.

Udbedring og imødegåelse af sætninger af gulvkonstruktion

Der er foretaget to geotekniske undersøgelser, som har vist, at der under huset træffes faststående moræneler under et vekslende lag af fyld og sandet fyld/muld.

Selskabets ingeniørfirma har i rapporter af 30/4 2015 og 9/3 2016 vurderet, at omlejringer i den løse sandfyld og i det stærkt sandede og ret løse muldlag vil kunne fortsætte mange år endnu og forværre de konstaterede sætninger og skævheder med op til 50 %, svarende til mindst 10-15 mm over korte afstande (1-1,5 m). Ingeniørfirmaet har foreslået udbedring ved Uretek Metoden, idet det anføres, at denne metode typisk kan an-

vendes, når der i jordbunden ikke træffes egentlige sætningsgivende lag, såsom gytje, tørv og slapt ler, eller hvor det organiske indhold er beskedent.

Uretek har herefter afgivet tilbud på stabilisering af gulvkonstruktionen i hele ejendommen ved Uretek Metoden til en pris på 168.362,50 kr., hvilket selskabet har anerkendt at ville dække.

Klageren har anført, at erstatningen skal baseres på en traditionel efterfundering ved udgravning af den sætningsgivende jord. Han har fremlagt et tilbud på 743.750 kr. fra et entreprenørfirma. Han har anført, at Uretek Metoden er for risikabel, idet man bl.a. ikke kan udelukke fremtidige sætninger, efter at entreprenørens og producentens ansvarsperiode er udløbet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er uanvendelig eller utilstrækkelig til at udbedre sætningsskaden på gulvkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af det fremlagte tilbud fra Uretek.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at udbedringsmetoden er blevet foreslået af selskabets ingeniørfirma, og at ingeniørfirmaet ved sin vurdering har henvist til de konkrete jordbundsforhold under klagerens hus sammenholdt med, hvornår metoden typisk er anvendelig. Uretek har på baggrund af ingeniørrapporterne og de geotekniske undersøgelser afgivet tilbud om udbedring, uden at der tages særlige forbehold omkring klagerens ejendom.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens ingeniørs indvendinger mod udbedringsmetoden, jf. ingeniørens mail af 18/7 2016, er af generel karakter og ikke ses særligt at vedrøre forholdene på klagerens ejendom. Klageren eller ingeniøren har ikke fremlagt byggefagligt materiale eller lignende til støtte for, at Uretek Metoden generelt må anses for uanvendelig eller for risikabel til udbedring af den pågældende type sætningsskader. Nævnet lægger til grund, at Uretek Metoden har været anvendt i en længere årrække.

Det, som klageren i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Gulve i gang og stue

I forbindelse med de geotekniske undersøgelser er der ved udførelse af boringerne foretaget hultagninger i trægulvene i stuegulvet ved væg og i gulv i gangen. Der er ikke fremlagt fotos eller anden nærmere oplysning om, hvad det betyder for gulvenes udseende og samlede fremtoning, hvis der alene foretages partiel reparation. Af tilbud på Uretek-stabilisering af terrændæk fremgår, at der under injiceringsarbejderne endvidere skal bores en række små huller med 15 mm i diameter.

Selskabet har i brev af 17/10 2016 til nævnet anført, at "vi erstatter ikke for nye trægulve i gangen og køkken/stue, hvis der kan ske rimelig partiel reparation".

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke at kunne statuere, at en partiel udbedring af gulvene medfører kosmetiske forringelser, der går ud over, hvad klageren med rimelighed må tåle. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at anerkende, at klageren er berettiget til nye gulve som følge af hultagninger, men nævnet forudsætter, at selskabet tager forholdet op til fornyet vurdering, når gulvene skal udbedres. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabet har givet ham et videregående dækningstilsagn for så vidt angår udbedring af gulve efter hultagninger.

Nævnet bemærker, at der ikke kan foretages afskrivning i henhold til forsikringens afskrivningstabeller på den partielle reparation af gulvet.

Nævnet bemærker for så vidt angår gulvet i gangen, at selskabet i brev af 15/12 2014 har givet klageren et dækningstilsagn for nyt gulv i gang, fordi det nuværende gulv hælder. Af taksatorrapport af 26/11 2014 fremgår således, at gulv i gang hælder ca. 25 mm på 1,2 m. Selskabet har opgjort erstatningen til 13.160 kr. efter afskrivning med 6 % for alder, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel B.

Nævnet finder, at selskabets tilsagn af 15/12 2014 i udgangspunktet er bindende for selskabet. Det fremgår imidlertid af tilbuddene fra Uretek, at udbedring af sætningerne med Uretek Metoden i visse tilfælde kan føre til, at gulvet kan løftes. Hvis gulvets hældning under et sådan løft af gulvkonstruktionen formindskes væsentligt, vil forudsætningerne for selskabets dækningstilsagn om nyt gulv i gangen være bristet. Nævnet finder, at selskabet i en sådan situation vil være berettiget til at foretage en fornyet vurdering af, om klageren kan kræve nyt gulv i gangen, jf. det ovenfor anførte om forringelser som følge af hultagninger. Nævnet forudsætter således, at selskabet vedstår sit dækningstilsagn, hvis der ikke sker genopretning af gulvet ved Uretek Metoden.

Nævnet bemærker, at selskabet på tilsvarende vis har givet klageren et dækningstilsagn på 5.500 kr. for udbedring af tre dørhuller, som er blevet så skæve, at dørene har svært ved at lukke.

For så vidt angår stuegulvet fremgår det af selskabets ingeniørrapport nr. 2 af 9/3 2016, at der er fundet skævheder af stuegulvet på ca. 7 mm. Af tilbud af 28/5 2015 på stabilisering af terrændæk fremgår det, at der er konstateret skævheder i gulvet i stue og køkken på op til 10 mm. Nævnet finder, at det ikke herved eller i øvrigt er bevist, at skævhederne i stuegulv er af en størrelsesorden, så dette opfylder forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at betale for nyt stuegulv på dette grundlag.

<u>Diverse sætningsskader på ejendommen</u>

Klageren har henvist til rapport af 12/2 2015 fra sin rådgivende ingeniør, hvor der oplistes 24 forhold vedrørende indvendige sætningsskader af forskellig karakter og omfang. Ingeniøren angiver ikke nærmere, hvorledes skaderne bør udbedres. Klageren har også anmeldt, at der udvendigt er konstateret revner i murværk, sålbænk og sokkel. Hverken selskabet eller klageren har indhentet tilbud på udbedring af ind- og udvendige sætningsskader.

Klageren har oplyst, at den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring har anerkendt erstatningsansvaret for visse skader, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ikke oplyst nærmere, hvilke skader der i den sammenhæng er anerkendt, eller hvilket erstatningsbeløb, som ansvarsforsikringen eventuelt har tilbudt at betale.

Selskabet har anført, at det vil tage konkret stilling til følgeskader på bygningen efter sætningerne, når entreprenøren er færdig med funderingsarbejdet. Nævnet kan ikke kritisere selskabets standpunkt i den henseende, idet det må lægges til grund, at der eventuelt kan opstå yderligere følgeskade i forbindelse med udbedringsarbejdet med Uretek Metoden.

Nævnet forudsætter, at selskabet foretager en taksering af de følgeskader, som kan anerkendes på nuværende tidspunkt, såfremt klageren meddeler at ville anvende en anden metode til udbedring end den af selskabet tilbudte. Nævnet kan på det foreliggende sparsomt oplyste grundlag vedrørende følgeskader ikke tage nærmere stilling til dækningsberettigelsen og erstatningsopgørelsen for hvert enkelt af de mange anmeldte forhold.

Nævnet bemærker, at selskabet er berettiget til at afvise dækning for følgeskader, som er omtalt i tilstandsrapporten, uanset at der i tilstandsrapporten ikke er anført, at der er tale om skader som følge af sætninger.

Rådgivningsbistand

Nævnet finder, at selskabet skal betale for klagerens udgifter til ingeniørbistand, jf. den fremlagte faktura på 19.158,75 kr. Nævnet har lagt vægt på, at ingeniøren har bidraget med væsentlige oplysninger om skadernes karakter og omfang, og at selskabet efter ingeniørens mellemkomst ad flere omgange har udvidet sit dækningstilsagn. Den omstændighed, at ingeniøren herefter har erklæret sig uenig i, at man bør udbedre ved Uretek Metoden, kan ikke føre til andet resultat.

Idet nævnet forudsætter, at selskabet tager stilling til erstatningsopgørelsen for følgeskader, som anført ovenfor, samt vedstår sig sit dækningstilsagn af 15/12 2014 vedrørende nyt gulv i gang og dørhuller,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal betale klagerens udgifter på 19.158,75 kr. til rådgivende ingeniør med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings