Ankenævnet for Forsikring

Den 17. maj 2017 blev i sag nr. 89765:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets opgørelse af erstatningen for sætninger af gulvkonstruktion.

Selskabet har tilbudt dækning for flytning af fodlister og sænkning af soveværelsesskab mv., da sætningerne har medført, at der er sprækkedannelser mellem gulvbelægning og fodlister i den sydlige del af huset. Selskabet har tilbudt, at klagerne kan vende tilbage til selskabet omkring den anmeldte skade inden for 5 år fra selskabets brev af 27/9 2016, hvis der sker yderligere sætninger end forudsat i geoteknisk rapport.

Klagerne har krævet forsikringsdækning i henhold til entreprisetilbud af 11/4 2014 på 429.250 kr. med forbehold for ændring af påstanden efter afholdelse af syn og skøn. Tilbuddet indebærer bl.a., at der udføres jordarbejde og etableres ny terrændækkonstruktion i den berørte del af huset. Selskabet har afvist at yde dækning herfor bl.a. med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for yderligere skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klagerne overtog ejendommen den 12/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/8 2010. Det fremgår af sagen, at klagerne opdagede sætningsskaderne i løbet af sommeren 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

1. Fundamenter/sokler

1.2 Sokkel K1 Der er enkelte småревner i sokkelpuds mod vest.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle K1 Småревner i fuge og afskalninger ved nederste skifter mod syd.

Klagernes advokat har i brev af 23/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"2. Påstand:

Forsikringsselskabet tilpligtes at anerkende, at sagsøgerne har ret til erstatning på kr. 429.250,00. Der tages udtrykkeligt forbehold for ændring af den nedlagte påstand efter afholdelse af syn- og skøn.

…

4. Sammenfatning

Codan Forsikring A/S har således ikke villet acceptere de løsninger som henholdsvis [geoteknikfirma 1], [rådgivende ingeniørfirma], Uretek og [entreprenør] har udarbejdet. Codan Forsikring A/S vil alene anerkende de udbedringsmetoder som Codan Forsikring A/S selv anfører i brev af 3. oktober 2013 ... Dette er til trods for, at [rådgivende ingeniørfirma] i dennes erklæring … har anført, at de af Codan Forsikring A/S foreslåede reparationsmetoder må kategoriseres som håndværksmæssige forkerte og ikke vil afhjælpe samtlige mangler ved ejendommen.

Endvidere vil Codan Forsikring A/S ikke, som det ses ud af [besigtigelseskonsulents] mail til Uretek …, acceptere [geoteknikfirma 1] målte sætninger … på 30-35 mm, men alene deres egne målinger på 22 mm.

Endvidere er de omtalte forhold i tilstandsrapporten … ikke af samme karakter eller omfang som de nuværende skader, idet der i tilstandsrapporten alene er tale om småревner i soklen og fugerne, hvilket også bekræftes af Codan Forsikring A/S i besigtigelsesrapport af 21. maj 2015 …

På baggrund ovenstående er det min opfattelse, at Codan Forsikring A/S foreslåede løsning med sænkning af fodlister, ikke vil udbedre de faktiske mangler som ejendommen lider af. Selv hvis Codan Forsikrings A/S foreslåede metode skulle afhjælpe manglerne, vil udbedringen ikke være håndværksmæssig korrekt eller sikre, at der ikke efterfølgende vil komme lignende skader. Endvidere er der tale om en dækningsberettiget skade, hvorfor Codan Forsikring A/S er forpligtet til at udbedre de pågældende skader efter gældende normer og vejledninger. Codan Forsikring A/S er derfor forpligtet til at udbedre manglerne efter de af [geoteknikfirma 1], [rådgivende ingeniørfirma], Uretek og [entreprenør] foreslåede løsninger.

5. Syn- og skøn:

Der er mellem parterne enighed om, at der er mangler ved ejendommen, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der er mellem parterne alene uenighed om hvilken udbedringsmetode og dermed omkostninger forbundet hermed.

Der er efter min opfattelse tale om et omfattende syn- og skøn, og jeg skal anmode Ankenævnet om på forhånd at meddele, om et så omfattende syn- og skøn kan finde sted for Ankenævnet."

I brev af 27/9 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Sagen vedrører udbedring af en anerkendt sætningsskade. Sætningsskaden viser sig ved, at der i badeværelset, soveværelset og stuen er sprækkedannelser mellem gulvbelægningen og fodlisterne, således af fodlisterne 'svæver' lidt over gulvbelægningen. I badeværelset og soveværelset er der målt sprækkedannelse på op til 2,2 eller 2,3 cm. De øvrige sprækkedannelser er mindre.
>
> Vi har tilbudt at dække et udbedringsarbejde, der i det væsentligste går ud på at sænke fodlisterne/opsætte nye fodlister i de berørte rum. Forsikringstagerne er derimod af den opfattelse, at Codan skal dække 429.250 kr. (foreløbig påstand) for en meget omfattende udbedring, der involverer, at alt indvendigt i denne del af huset (herunder skillevægge) nedbrydes, terrændækket borthugges og jord/sandunderlag opgraves og udskiftes, hvorefter nyt terrændæk lægges med gulvbelægning mv. og genopførelse af alle de indvendige konstruktioner. Dette vil svare til en helt ny konstruktion af denne del af huset, hvor kun ydermurene er tilbage.
>
> **Sagsfremstilling**
> …
> Det er korrekt, at der i [geoteknikfirma 1] rapport af 24. april 2013 er anført under afsnit 1, at 'Det aktuelle projekt omfatter undersøgelsen af jordbundsforholdene ved et hus, hvor gulvet har sat sig 3-3,5 cm i den sydlige del af huset'. Hertil skal vi bemærke, at vi har besigtiget ejendommen den 30. maj 2013, og at der i badeværelset og soveværelset alene blev konstateret afstand mellem gulvet og fodlisten på op til 2,2 cm, og at revnerne i stuen var betydeligt mindre. I sagen er der fremlagt fotos, der viser opmåling af denne afstand på op til 2,2 cm (foto med tommestok). Ved vores besigtigelse den 21. maj 2015 blev der konstateret samme afstand mellem gulvet og fodlisten eller øget afstand på op til 0,1 cm. Det må således slås fast, at der på intet tidspunkt har været sprækker på mere end 2,3 cm, og at angivelsen af 3-3,5 cm i [geoteknikfirma 1] rapport således er forkert.
>
> I relation til indhentelsen af tilbuddet af 26. februar 2014 fra Uretek skal vi bemærke, at vi allerede ved vores brev af 3. oktober 2013 havde meddelt forsikringstagerne, hvilken udbedring af sætningsskaderne vi kunne anerkende at dække. Forsikringstagernes [rådgivende ingeniørfirma] ønskede dog en løsning fra virksomheden Uretek, der går ud på at pumpe ekspanderende materiale ind under gulvkonstruktionen, der vil løfte denne. Vi gik derfor med til at indhente et tilbud fra virksomheden for at få oplyst deres forslag til udbedring, herunder for at afklare om udbedringen kunne foretages for et mindre beløb, end vores dækningstilsagn indebærer. Det tilbud, som Uretek fremkom med, kunne vi dog ikke anerkende som udbedringsmetode. Dels var tilbuddet voldsomt meget dyrere, end omkostningerne forbundet med den af os anerkendte udbedringsmetode, dels fremgår det af tilbuddet, at løftet af gulvkonstruktionen, som metoden går ud på, kan medføre revner i de omkringliggende bygningsdele. Endvidere kan der ved 'løftet' ske skader på eventuelle installationer såsom vandrør, som Uretek ikke er bekendt med, hvilket kan medføre betydelige følgeskader. Vi mener således, at udbedringsmetoden er forbundet med stor risiko for andre skader på ejendommen.
> …
> **Vores vurdering af sagen**
> På baggrund af klagen til ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Ejendommen er opført i 1971 og omfattende renoveret i 1999. Forsikringstagerne overtog ejendommen i 2010 og har efterfølgende konstateret sætning i den sydlige del af bygningen.

Det er uklart, hvorfor ejendommen har 'sat sig' så lang tid efter ejendommens opførelse og renovering. Ejendommen har således stået i mange år og har herefter på forholdsvis kort tid sat sig (i [geoteknikfirma 2] rapport af 30. august 2013 angivet som inden for det seneste års tid). Der er i rapporten angivet flere mulige årsager, uden at det har været muligt at påvise den/de faktiske årsage(r). At sætningen er sket på så kort tid skyldes dog ifølge rapporten formentlig, at gulvet i en årrække har 'hængt' på ydervæggene, og da gulvet 'gav slip', har sætningsskaderne udviklet sig momentalt eller relativt hurtigt.

Dette indebærer, at gulvet med meget stor sandsynlighed i det væsentligste allerede har sat sig, hvorfor der alene må forventes en meget begrænset yderligere sætning. [Geoteknikfirma 2] vurderer således i sin rapport:

> *'Forudsættes sætningsudviklingen på op til 22 mm alene at være udtryk for sætninger pga. det organiske indhold, kan de fremtidige sætninger vurderes ved en logaritmisk fremskrivning af de allerede udviklede sætninger, idet der tages udgangspunkt i ombygningsåret 1999. Den aktuelle sætning på 22 mm vil således øges med 5-7 mm over de næste 30-50 år. Er skadesudviklingen helt eller delvist forårsaget af omlejring eller udtørring, vil den fremtidige sætningsudvikling være mindre end beregnet.'*

Det må således antages, at den store sætning allerede er sket (i forbindelse med, at gulvet 'slap' ydervæggene), og at det er usikkert, om ejendommen vil sætte sig yderligere – men hvis det sker, kan der alene forventes en ganske lille yderligere sætning på maksimalt 5-7 mm over de næste 30-50 år. Det bestyrkes også af, at der i løbet af de to år, der er gået fra vores første besigtigelse i maj 2013 til vores besigtigelse i maj 2015, alene er målt en yderligere sætning på op til 1 mm. Det bemærkes i den forbindelse, at det er usikkert, om der overhovedet er sket en yderligere sætning i løbet af de 2 år, da en forskel på 1 mm nemt kan skyldes en lille unøjagtighed ved opmålingen.

Da gulvene således i al væsentlig har sat sig færdig, består skaden i, at der nu er et mellemrum mellem fodlisterne og gulvet i soveværelset, badeværelset og stuen. Gulvenes hældning beskrives som klart inden for de normale tolerancetærskler for nybygninger, og den største skævhed er således målt til ca. 5-6 promille over et fald på 2 meter. Skaden består altså alene i det kosmetiske i afstanden mellem fodlisterne og gulvet.

Det er vores vurdering, at denne skade kan udbedres som foreslået af os med sænkning af fodlisterne/opsætning af nye fodlister i de berørte rum, justering af skabet i soveværelset ned til gulvet samt opsætning nyt væv og maling, hvor de sænkede fodlister efterlader sig spor på væggen.

Forsikringstagerens [rådgivende ingeniørfirma] karakteriserer denne udbedringsmetode som 'håndværksmæssig forkert' og anfører, at udbedringsmetoden ikke vil afhjælpe, at vand på badeværelsesgulvet vil danne en vandpyt, og at skabet i soveværelset vil være frithængende. Som det fremgår, indebærer dækningstilsagnet, at skabet justeres ned, således at det vil stå direkte på gulvkonstruktionen. I relation til dannelsen af vandpyt skal vi bemærke, at eventuel dannelse af en vandpyt i brusenichen som følge af et ændret fald ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt og således ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. f.eks. AK 73.303. Det står os ikke klart, hvorfor udbedringsmeto-

den efter rådgiverens mening ikke er håndværksmæssigt korrekt. Som anført består den allerede skete sætning alene i det kosmetiske forhold i afstanden mellem fodlisterne og gulvet, og dette vil fuldt ud blive udbedret gennem den udbedringsmetode, vi har anvist.

I relation til risikoen for fremtidig yderligere sætning skal vi henvise til, at det er usikkert, om der overhovedet vil ske yderlige sætning, og at en sådan i givet omfang vil have et meget begrænset omfang og ske over en meget lang periode, jf. [geoteknikfirma 2] vurdering. Der kan således som anført højest forventes en yderligere sætning på 5-7 mm over de næste 30-50 år, og mellemrummet mellem gulvet og de udbedrede fodlister vil således ifølge [geoteknikfirma 2] vurdering højest komme til at udgøre 5-7 mm, hvilket er mindre end vejledende grænseværdier på 5-10 mm, som følger af Dansk Standard Norms for fundering DS 415. Vi finder således ikke, at risikoen for fremtidig yderligere sætning udgør en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringen udløb den 12. september 2015, og forsikringstagerne kan således ikke anmelde nye forhold efter dette tidspunkt. Vi er dog indstillet på, at forsikringstagerne får mulighed for at vende tilbage til os inden for 5 år fra d.d., hvis det viser sig, at der i denne periode sker yderligere sætning end forudsat af [geoteknikfirma 2] (5-7 mm). Med denne udvidelse af forsikringstiden er det efter vores vurdering helt sikkert, at den aktuelle situation ikke indebærer en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med disse bemærkninger må vi fastholde vores afgørelse.

Vi vil i øvrigt henvise til AK 83.235. I den sag var der også sket sætning af gulvkonstruktionen medførende et mellemrum mellem fodlister og gulve. Der blev målt skævheder på op til 49 mm, og det vurderedes, at gulvene ville sætte sig yderligere i fremtidig – næppe mere end 5 mm over de næste 50 år, men vurderingen af restsætningerne var usikker. Klageren ønskede et nyt terrændæk. Ankenævnet anerkendte den af selskabet tilbudte udbedringsmetode med udbedring af mellemrummet mellem fodlister og gulve (i form af anlæggelse af fuge/indsættelse af malet liste/flytning af fodliste), samt at selskabet havde anerkendt en udvidelse af forsikringstiden på 5 år i relation til risikoen for yderligere sætninger. Det er vores opfattelse, at denne sag er helt sammenlignelig med den aktuelle problemstilling.

Endvidere vil vi henvise til kendelserne AK 70.824, AK 80.883 og AK 73.862."

Klagernes advokat har i brev af 12/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1. Tilbud indhentet fra Uretek

…

Codan [anser alene] sætningsskaderne som kosmetiske skader der kan udbedres ved, at man sænker fodlister rundt omkring i huset.

[Rådgivende ingeniørfirma] har tidligere anført, at Codans foreslåede udbedring af skaderne ikke er håndværksmæssig korrekt, hvilket Codan har bestridt. På baggrund heraf, er der indhentet udtalelse fra [rådgivende ingeniørfirma] ... Det fremgår heraf, at det dels vil være urimeligt at skulle acceptere en sænkning af fodlister på over 20 mm og dels, at det vil fremstå som en dårlig reparation af skaderne.

Codan anfører yderligere som baggrund for afvisningen, at den af Uretek foreslåede løsning er for (i) dyr i forhold til Codans løsning og, at den kan (ii) medføre andre skader på ejendommen.

Ad i. Omkostningerne for udbedringen af manglerne skal vurderes ud fra, hvad der er en korrekt udbedringsmetode og ikke ud fra hvad der er den billigst tænkelige løsning.

Codan kan derfor ikke sammenligne Ureteks løsning med den af Codan foreslåede løsning, idet Codans metode ikke udbedrer de faktiske skader ved ejendom, men alene skjuler disse, hvilket efter [rådgivende ingeniørfirma] udsagn er håndværksmæssigt forkert. Ureteks foreslåede udbedringsmetode er derfor også det billigste tilbud der er indhentet.

I tilfælde af at Codan fortsat bestrider de pågældende omkostninger til udbedring, opfordres Codan til at indhente et tilbud, hvor der sker en korrekt udbedring af skaderne.

Ad ii. Hvorvidt en udbedringsmetode eventuelt kan medføre andre skader på ejendommen, skal ikke indgå i vurderingen af hvorvidt en udbedringsmetode kan accepteres.

At indlægge et sådan moment i vurderingen af, hvilke udbedringsmetoder der skal vælges er uberettiget. Eventuelle følgeskader må endvidere forventes dækket af udføreren af udbedringsarbejdet, ligesom der kan ske følgeskader ved alle former for reparationer, særligt hvis disse udbedringsmetoder ikke er håndværksmæssige korrekte.
…
2. Baggrund for sætningsskader
…
På trods af at Codan ikke ved hvad baggrunden for skaderne er vurderes det, at det ikke forventes at der vil ske yderligere sætningsskader.

Det faktum at Codan ikke kan konstatere hvorfor skaderne er kommet, underbygger det faktum, at Codans foreslåede løsning ikke kan bruges til at udbedre skaderne, idet den ikke er afhjælper de faktiske skader eller sikrer, at der ikke efterfølgende vil komme nye sætningsskader.

3. Ankenævns praksis
… I [AK 83.235] var der revnedannelser mellem fodpaneler og gulve på 15 mm., og skævheder på gulvet på op til 49 mm. I nærværende sag er der tale om målte revnedannelser mellem fodpaneler og gulve på op til 30-35 mm. jf. [geoteknikfirma 1] rapport ...

Det fremgår endvidere også i den af Codan udarbejdede rapport ved [geoteknikfirma 2], at grænseværdierne for DS 415 er overskredet i denne sag. Allerede af på grund af ovenstående, er denne sag og AK 83.235 ikke er sammenlignelige.

4. Afsluttende bemærkninger
[Geoteknikfirma 2] anfører som anbefaling, at *'en fuldstændig sikring mod fremtidige sætninger vurderes at kræve en udbedring/forstærkning af gulvkonstruktion of gulvkonstruktion i de beskadige dele af huset, f.eks. ved opbrydning af gulve, udskiftning af sætningsgivende fyld og udlægning af nye gulve'*.

Som alternativ hertil, anfører [geoteknikfirma 2] at der kan overvejes en løsning hvor der sker en nedsænkning af fodlister. Det er denne løsning, som Codan igennem hele sagen har fastholdt skal ske. I den forbindelse vurderer [geoteknikfirma 2] dog også, at *'Dette (nedsænkningen af fodlister) bør formentlig gentages et par gange over de næste 30-50 år.'*

Hvis den af Codan foreslåede løsning vælges, vil det betyde for klager, at denne fremtidigt selv vil skulle afholde omkostninger til udbedring af en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen og anmeldt rettidigt hertil, på grund af at Codan ikke udbedrer skaden, men blot skjuler denne. Dette strider imod hele princippet for at tegne en forsikring, og i særdeleshed en tidsbegrænset forsikring som ejerskifteforsikringen er.

[Geoteknikfirma 2] anbefaler som udbedringsmetode yderligere, at *'Det kan overvejes at løfte gulvene tilbage 'på plads' i den sydligste del af huset med indsprøjtning af ekspansivt materiale'.* Denne løsning er lig den løsning, som Uretek tillige har anbefalet og afgivet tilbud på.

[Geoteknikfirma 2] anfører afslutningsvist, at da de pågældende skader er udviklet over kort tid, kan det ikke udelukkes, at sætningsudviklingen ikke er overstået og, at der muligvis findes hulrum under dele af gulvet. Dette understøtter at den af Codan foreslåede udbedringsmetode ikke vil afhjælpe de faktiske skader ved ejendommen, men blot skjule skaderne i en periode.

[Geoteknikfirma 2] anbefaler således også, som [geoteknikfirma 1], [rådgivende ingeniørfirma] og Uretek, at hvis der skal ske en fuldstændig sikring mod fremtidige skader, skal der foretages en forstærkning af gulvkonstruktionen.

Det fastholdes på den baggrund, at den af Codan foreslåede udbedringsmetode ikke kan anvendes i nærværende tilfælde. Codan er derfor forpligtet til, at udbedre skaderne efter udbedringsmetoderne foreslået af [geoteknikfirma 1], [rådgivende ingeniørfirma], og som Uretek og [entreprenørfirma] har afgivet tilbud på."

Selskabet har i brev af 9/1 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der vil … muligvis i løbet af de næste mange, mange år danne sig et lille mellemrum mellem fodlister og gulv – måske på 1-2 mm pr. årti, hvilket må betegnes som bagatelagtigt. Udbedringen vil kunne ske ved at lægge en tynd plastikfuge under fodlisterne, hvilket er en ganske lille opgave, der ikke kræver håndværksmæssige forudsætninger.

Vi bemærker endvidere, at den løsningsmodel, som forsikringstagerne ønsker med at 'løfte gulvet på plads' ifølge [geoteknikfirma 2] ikke fjerner den fremtidige sætningsmulighed. Uanset om man vælger løsningen med justering af fodlister mv. eller opløftning af gulv, vil risikoen for den meget begrænsede yderligere sætning over en lang årrække således være til stede.

I relation til Ureteks tilbud bemærker vi også, at Uretek 'ikke kan garantere et løft'. Endvidere vil Ureteks metode som anført i vores brev af 27. september 2016 ifølge virksomhedens egne angivelser kunne medføre revnedannelse i de omkringliggende bygningsdele.
…
De fotos, advokaten har vedlagt, viser da heller ikke sprækker på mere end 2,3 cm. Såfremt advokaten fortsat vil gøre gældende, at revnedannelserne udgør 30-35 mm, skal vi bede hende dokumentere dette."

I brev af 18/1 2017 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"[Det er] Klagers opfattelse, at uenigheden om de faktiske forhold på ejendommen kun kan afklares ved syn og skøn. Idet der ikke er mulighed skønsforretning ved Ankenævnet

for Forsikring, er det Klagers opfattelse at sagen bør afvises fra Ankenævnet for Forsikring således, at sagen kan indbringes for Retten hvorved der kan ske udmeldelse af syn og skøn.
…
Hvorvidt den af Codan foreslåede udbedringsmetode er håndværksmæssig korrekt vil kunne afklares ved et syn og skøn, hvilket understøtter at sagen bør afvises fra behandling ved Ankenævnet for Forsikring således, at sagen kan indbringes for Retten og der kan afholdes syn og skønsforretning."

Selskabet har i mail af 15/2 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi mener, at sagen kan behandles af ankenævnet, herunder at der ikke er grundlag for syn og skøn."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Af geoteknisk undersøgelsesrapport [1] af 24/4 2013, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

"1. Projekt
Det aktuelle projekt omfatter undersøgelsen af jordbundsforholdene ved et hus, hvor gulvet har sat sig 3-3,5 cm i den sydlige del af huset. Yderligere foreligger ikke oplyst.

2. Mark- og laboratoriearbejde
Den 19. april 2013 er der med Ø150 mm sneglebor udført 2 geotekniske håndboringer (1 & 2), som er afsluttet 3,0 meter under nuværende terræn/gulv (m u. t.). Boring 1 er udført udenfor huset, mens boring 2 er udført inde i huset gennem betongulvet.
…
3. Jordbunds- og vandspejlsforhold
I boringerne er der øverst truffet fyld (sandmuld og sand) til 1,2 á 1,3 m u. t., hvorefter der er truffet senglacialt ler til den borede dybde af 3,0 m u. t.

Der er pejlet i det nedsatte pejlerør i boring 1 umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor der ikke blev registeret et frit grundvandsspejl (GVS). Der er i boring 2 ikke truffet vand under borearbejdet. Sekundære vandspejl i niveau med eller umiddelbart over leroverfladen må forventes.

Grundvandsspejlet må påregnes at være afhængigt af årstid og nedbør.

Fortsat pejling anbefales. Senest 1 måned efter endt pejlearbejde skal pejleboringen sløjfes. For en mere detaljeret beskrivelse af jordbunds- og vandspejlsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag 1.

4. Funderingsforhold

4.1 Generelt
I nedenstående tabel 4.1 er for det aktuelle projekt angivet det vurderede niveau for overside bæredygtige lag, OSBL, afrømningsniveau for gulve, AFRN, og det registrerede grundvandsspejl, GVS:

Boring nr.	Terræn Kote relativ	OSBL		AFRN		GVS	
		Dybde m u. t.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ	Dybde m u. t.	Kote relativ
1	-	1,3	-	1,3	-	Tør	-
2	-	1,2	-	1,2*	-	-	-

Tabel 4.1: Overside bæredygtige lag, OSBL, afrømningsniveau for gulve, AFRN, og det registrerede grundvandsspejl, GVS, for det aktuelle projekt.

*: Såfremt det trufne sandfyld har den fornødne lejringstæthed og ikke indeholder større partier organisk materiale eller ler kan AFRN hæves til 0,3 m u. t.

4.2 Vurderinger
Ved boring 2 er der truffet fyldsand til 1,2 m u. t. Fyldsandet er organiskholdigt og indeholder murbrokker samt lerpartier. Dette fyldsand kan være årsag til sætningerne af gulvet på følgende måder:

- Sætningerne kan være fremkommet på grund af manglende komprimering/for ringe lejringstæthed af fyldsandet.
- Der har været en vand/rør-skade, hvorved udsivende vand har komprimeret fyldsandet og heraf følgende sætninger.
- Sætningerne kan opstå som følge af omsætning af det organiske materiale.

På baggrund af ovenstående foreslås følgende:

- Det skal ***ubetinget*** undersøges om vandrør, kloakker mm. er utætte. Hvis dette er tilfældet skal disse gøres tætte.

Herefter kan følgende udbedringsforslag anvendes:

- Gulvet nedbrydes og fyldsandet erstattes med kontrolleret sandfyld der komprimeres effektivt. Alternativt kan det eksisterende sandfyld muligvis genbruges under effektiv komprimering, såfremt det organiske indhold og lerindholdet ikke er for stort.
  Der sprøjtes ekspansivt materiale ind i porerne i fyldsandet til stabilisering af jorden, så gulvet stabiliseres og løftes. Opgaven udføres af specialfirma."

Af geoteknisk undersøgelsesrapport [2] af 30/8 2013, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"Indledning
Gulvene i enfamiliehuset … har stedvist sat sig op til ca. 2 cm, hvilket ses som sprækkedannelser mellem gulvbelægning og vægge/fodlister. I den verserende forsikringssag har Codan Forsikring bedt … om at vurdere skadesomfanget og risikoen for fremtidige sætningsskader.

Baggrundsinformation
…
Huset er opført i 1971 og gennemgribende renoveret/ombygget i 1999, bl.a. med etablering af nye gulve med ilagte varmeslanger. Der er kælder i den nordøstlige del af huset. Ifølge tegningerne er huset direkte funderet i normal dybde. Gulve er udlagt som terrændækkonstruktion.

Den nuværende ejer har beboet huset siden 2010. Ejeren har oplyst, at skaderne er kommet i hans ejertid og særligt forværret i det seneste års tid. I tilstandsrapporten ved det seneste ejerskifte er der ingen bemærkninger om revnedannelser.

…

Boringen i badeværelset viser, at terrændækket af 13 cm beton og 15 cm polystyren (Flamingo) er udlagt over 0,9 m fint til mellemkonet sandfyld med lerpartier og organisk indhold. Herunder er der fra 1,2 meters dybde truffet senglaciale aflejringer af marint ler, der fortrinsvist er stærkt sandet. Der er ikke truffet grundvand. Badeværelset fra 1999 er indrettet i et tidligere værelse.

Besigtigelse

Vi har 2013-08-14 besigtiget huset sammen med husets ejer, som har anvist revnedannelserne.

Det omtrentlige omfang af revnedannelserne mellem gulve og fodlister er indtegnet med røde markeringsstreger på figur 1.1, hvor også kælderens udstrækning er skitseret med blå, stiplet streg. Revnedannelserne er mest markant mod gavlen i den sydvestlige, kælderløse del af huset (badeværelset og soveværelset, der er markeret med 1 og 2 i figur 1.1), hvor de er op til 22 mm, jf. Codans fotos. De øvrige revner er mellem skønsmæssigt 1 og 5 mm. Ifølge husejeren synes der fortsat at ske en sætningsudvikling. Der er ikke set tegn på revnedannelser inde på gulvfladerne.

Der er desuden anvist en udvendig, næsten hårfin revnedannelse i soklen mod vest i sammenbygningen mellem kælderdel og kælderløs del. Herudover er der ikke set revnedannelser i ydervægge eller indervægge. Lokalt er der nedsynkninger i den udvendige flisebelægning omkring husets kælderdel.

Vi har udført et relativt nivellement af skævheder på gulvet i soveværelset (rum 2 i figur 1.1). Resultatet heraf er indtegnet med røde tal for forskelle i mm nedad i forhold til højeste punkt. Der er herved fundet en differenssætning på op til 18 mm.

I en ophugning i badeværelsesgulvet er det konstateret, at der mod ydervæggen/soklen er en glat flade, dvs. der er et støbeskel mellem gulv og ydervæg/sokkel. Den indvendige væg står på nogle få rækker mursten over beton. Der er mm-tynde vandrette revner i fugerne mellem murstenene, hvilket indikerer, at betonen under murstenene har sat sig lidt. Mod ydermuren er der ikke revner.

Der er indlagt varmeslange i undersiden af betongulvet. Varmeslangen er fastgjort til et tyndt armeringsnet, der tilsyneladende hviler direkte på polystyrenen. Der er tilsyneladende ikke udlagt plastmembran under gulvet.

Husejeren har oplyst, at et vandhul i nabolaget er blevet tømt for vand.

…

Vurderinger

Der er uden tvivl stedvist sket sætninger af gulvet i forhold til ydervæggene.

Ud fra der forelagte materiale og vores besigtigelse vurderer vi, at ydervæggene er ført ned på aflejringer, der i al væsentlighed er sætningsfrie. Den mindre revnedannelse, der er set i ydervæggen ved sammenbygningen af kælderdel og kælderløs del vurderes at skyldes små – og i praksis ubetydelige – differenssætninger pga. varierende funderingsdybde og spændingskoncentration i soklen.

Vi er principielt enige med [geoteknikfirma 1] om mulige årsager til sætningerne i terrændækket:

- Utilstrækkelig komprimering af sandfylden under gulvet
- Vandudslip (dog ikke påvist) med omlejringer i eventuel løs sandfyld
- Omdannelse af organisk materiale i sandfylden

Desuden vurderer vi, at der kan være bidrag fra:

- Konsolideringssætninger/krybninger i det organiskholdige sand
- Udtørring af gulvets underlag efter etablering af gulvvarme

Erfaringsmæssigt vil en sætningsudvikling, der er forårsaget af organisk materiale under gulvene, ske med aftagende hastighed med tiden. Det forhold, at sætningsskaderne tilsyneladende først er udviklet inden for det seneste års tid, er usædvanligt, men det kan skyldes, at gulvet i en årrække har 'hængt' på ydervæggen ved bl.a. friktion i støbeskellet. Efter nedbrydning af denne friktion har skaderne formentligt kunnet udvikles momentant eller relativt hurtigt.

En sætningsudvikling, der skyldes omlejringer i underlaget – forårsaget af utilstrækkelig komprimering og/eller vandudslip - vil ske hurtigt, mens en sætningsudvikling pga. udtørring vurderes at være størst i starten og klinge af over en nogle få år (afhængig af brugsmønstret for gulvvarmen).

Forudsættes sætningsudviklingen på op til 22 mm alene at være udtryk for sætninger pga. det organiske indhold, kan de fremtidige sætninger vurderes ved en logaritmisk fremskrivning af de allerede udviklede sætninger, idet der tages udgangspunkt i ombygningsåret 1999. Den aktuelle sætning på 22 mm vil således øges med 5-7 mm over de næste 30-50 år. Er skadesudviklingen helt eller delvist forårsaget af omlejring eller udtørring, vil den fremtidige sætningsudvikling være mindre end beregnet.

Det forhold, at et vandhul i nabolaget er tømt for vand vurderes ikke at have haft indflydelse på sætningsudviklingen i huset.

Anbefalinger
I Dansk Standards Norm for fundering DS 415 fra omkring opførelsestidspunktet er der som vejledning anført, at sætningerne i direkte funderet husbyggeri som det aktuelle ikke bør overstige 30-40 mm, og tilsvarende bør sætningerne af direkte udlagte gulve ikke overstige de omkringliggende vægges sætninger med mere end 5-10 mm.

I det aktuelle tilfælde er der overskridelser af disse grænseværdier i badeværelse og soveværelse, mens sætningerne i den øvrige del af huset ikke er overskredet.

På denne baggrund kan der overvejes en udbedringsløsning, som bringer husets tilstand i overensstemmelse med i normens retningslinjer.

En fuldstændig sikring mod fremtidige sætninger vurderes at kræve en udbedring/forstærkning af gulvkonstruktionen i de beskadige dele af huset, f.eks. ved opbrydning af gulve, udskiftning af sætningsgivende fyld og udlægning af nye gulve. Dette arbejde vil sandsynligvis også omfatte funderingen af nogle af de indvendige vægge, hvor understøbning kan komme på tale. Selv om en sådan udbedring antageligt kun bør omfatte den sydlige del af huset, vurderes en sådan udbedring at blive relativt bekostelig.

Idet restsætningerne vurderes at være relativt små i forhold til normens vejledende angivelse, foreslår vi i stedet overvejet en løsning, hvor de eksisterende revnedannelser udbedres ved eventuel sænkning af fodlister og/eller eventuel etablering af plastiske fuger under fodlisterne. Dette bør formentlig gentages et par gange over de næste 30-50 år.

Det kan overvejes at løfte gulvene tilbage 'på plads' i den sydligste del af huset med indsprøjtning af ekspansivt materiale. Dette kan formentlig ske gennem små huller i gulvbelægningen. Opgaven skal udføres af specialfirma med erfaring i metoden. En sådan hævning fjerner dog ikke den fremtidige sætningsudvikling. Der er risiko for, at det ikke vil være muligt at løfte gulvet pga. friktion langs sider, hvorfor det i givet fald kan blive nødvendigt at foretage en opskæring langs væggene.

De aktuelle skader er udviklet over det seneste års tid, jf. oplysning fra ejeren, og det kan ikke udelukkes, at den ret pludselige skadeudvikling, der er sket pga. en mere langvarig sætningsudvikling, ikke helt er overstået, og at der muligvis findes hulrum under dele af gulvet. En undersøgelse heraf vurderes at kræve destruktive gennembrydninger af gulvene."

Klagerne har indhentet et notat af 7/11 2013 fra et rådgivende ingeniørfirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Undertegnede har den 31.10.2013 besigtiget ovennævnte skade.

Det er min overbevisning, at opståede sætninger i gulv ikke bør afhjælpes ved sænkning af fodlister eller med gummifuge. Disse reparationsmetoder afhjælper ikke, at vand på gulv i badeværelse vil danne vandpyt, og at skab i soveværelse vil være frithængende.

Foreslåede reparationsmetoder må karakteriseres som håndværksmæssigt forkert, også set i forhold til byggeriets høje kvalitet. Som begrundelse har jeg vedlagt billeder.

Det bør undersøges, om gulvet kan hæves med system Uretek som er et 2 komponent materiale som injiceres ind under gulv, hvorefter der sker en ekspansion, som så gerne skulle hæve gulvet.

Alternativt må der være tale om fjernelse af klinker, trægulv og efterfølgende spartling til plant gulv, og reetablering af gulvbelægninger."

Selskabet kontaktede Uretek, som har afgivet tilbud af 26/2 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på stabilisering af terrændæk, skillevægs sokkel, samt randfundament på ovenstående adresse. Ejendommen er opført i 1971 som enfamiliehus i eet plan, med delvis kælder.

…

Skader

Ved den ovennævnte besigtigelse blev der konstateret sætninger i terrændæk i bygningsdel uden kælder, samt revnedannelse ved overgang bygningsdel med kælder/ ikke kælder mod vest. Se geoteknisk rapport.

Sætningsårsag
Se geoteknisk rapport. Revnedannelse ved randfundament kan skyldes, manglende optanding af fundamentet i udgravnings området mod bygningsdel med kælder. Dette kan søges ved opgravning, eller ved gennem boring lodret gemmen fundamentet. Samme øvelse bør udføres ved gavl af bygningsdel uden kælder, for endelig bestemmelse af niveau for fundaments underkant.

Tilbuddet omfatter
Etape 1. Stabilisering af fyld lag under terrændækskonstruktion på ca. 69 kvadratmeter terrændæk, og ca. 23 meter skillevægssokkel til 1,2 meter under terrændæk.
Etape 2. Stabilisering af ca. 2 meter randfundament i udgravningsområde mod bygningsdel med kælder.
Se vedlagte skitse.
…
I alt inkl. moms (DKK) 220.500,00
…
Stabilisering af gulve - udførelse
Uretek Metodens 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."

Klagerne har indhentet et entreprisetilbud af 11/4 2014, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Overslagspris på reparation af skade på Jeres hus indvendigt. …

Byggeplads. … **14.800,00 kr. excl. moms.**

Nedbrydning. Nedbrydning af eksist. inventar, til senere genanvendelse. Også indvendige døre, fodlister, gerekter, skabe osv. Nedbrydning af skillevægge, betongulve, flamingo osv. Vi udtager vindue i soveværelset, og nedbryder murværk til flisebelægning …
34.300,00 kr. excl. moms.

Vvs og kloak. … **29.200,00 kr. excl. moms.**

El arbejde. … **11.900,00 kr. excl. moms.**

Jordarbejde. Opgravning af dårligt jord/sand/murbrokker, efter den geotekniske undersøgelse, og bortanskaffelse af dette. Opbygning af sandpude af kontrolleret sandfyld, der komprimeres effektivt. Der sprøjtes ekspansivt materiale ind i porerne i fyldsandet, til stabilisering af jorden, så gulvet stabiliseres og løftet, helt efter … anvisning. Op i højde så klar til isolering.
43.800,00 kr. excl. moms.

Murer arbejde. Lægning af 300 mm flamingo, rionet, kantisolering og støbning af 120 mm Betongulv, og slibning dagen efter så klar til lægning af henholdsvis klinker og gulv. Op muring af skillevægge igen, som de var før og pudsning af alle de vægge igen, så klar til maleren. Vandtætning af badeværelse, lægning af granit Fliser på gulvet og i kabinen, vi lægger granitfliser som de eksist. dog skal i Ikke regne med de er helt magen til de eksist. da det er et natur produkt.
136.000,00 kr. excl. moms.

Tømrer arbejde. … **54.900,00 kr. excl. moms.**

Maler arbejde. … **18.500,00 kr. excl. moms.**

Pris. **Samlet overslagspris excl. moms. 343.400,00 kr.**
Samlet overslagspris incl. moms. 429.250,00 kr."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/5 2015 fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er anmeldt:
1 . Sætning af gulv i badeværelse og soveværelse
…
1. Konstatering:
Ejendommens beboelse … er et vinkelbygget etplanshus på 155 m2 med kælder under del af ejendommen. Bygningen er opført i 1971 og beliggende i 1. række pa naturlig skråning. Det bemærkes at kælder er placeret mod nord.

Beboelsen bærer præg at tidligere renovering, og det oplyses af nuværende ejer, at dette menes at have fundet sted i 1999. Ejer har beboet ejendommen siden 2010.

Der er konstateret betydende sætninger i gulve ved soveværelse og badeværelse (op til 22-23 mm) samt mindre betydende sætning i stue (lokalt op til 5-7 mm).

Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen d. 14/5 2013, hvorefter der blev foretaget besigtigelse af ejendommen d. 30/5 2013 af … og igen d. 12/12 2013 af undertegnede. Pa baggrund Geoteknisk rapport og sætningernes omfang har Codan forsikring vurderet at skaden kan udbedres ved sænkning af fodlister med tilhørende malerarbejde, samt justering af skab med skydelåger i soveværelse. Dette forslag skal ses i lyset af restsætninger vurderes at være højst 5-7 mm, og gulvene vandrethed er klart inden for normal tolerancer for nybygninger. Største skævhed er målt til ca. 5-6 promille fald over 2 meter.

Grundet kunden ikke har fundet ovenstående løsning for tilstrækkelig, har sagen endnu ikke har nået sin afslutning. Her er kravet fra kunden, kundens rådgiver og entreprenør, at terrændækket borthugges og sandpuden underneden skiftes eller på anden vis stabiliseres ved at pumpe ekspanderende materiale under terrændækket. Prissætningen for de to muligheder er hhv. ca. 495.200 kr. og 220.000 kr. hertil skal der påregnes at fodlister flyt-

tes med malerarbejde til følge, og yderligere skab i soveværelse skal justeres. Det er min vurdering at sidstnævnte er med stor risiko for terrændækket revner i forsøget med at trykke det tilbage, hvormed omkostningen vurderes at kan ende i samme niveau som førstnævnte.

Ejer er for nylig vendt tilbage for at godtgøre at sætningen er under fortsat udvikling og afstandene mellem fodlister og gulvene er øget. Ved besigtigelse d. 21/5 2015 blev 4-5 punkter gennemgået hvortil de fleste steder kunne fastlægges en øget afstand på op til 1 mm. Det er min vurdering at det ikke kan udelukkes at denne mm. kan være årstidsrelateret (fugt og temperatur), hvormed det ikke kan fastlægges med sikkerhed, der er sket sætning.

Dog kan det fastlægge, hvis den ene mm. tilskrives sætninger, der maksimal er sket sætning pa 1 mm. over de sidste 2 år. Ved gennemgang Geoteknisk rapport fra … dateret d. 30/8 2013, ses denne udvikling også at være iht. Geoteknikerens vurdering …
…
Med baggrund i ovenstående er det min vurdering at forholdet kan udbedres, som Codan tidligere har tilbudt. Dette ved fodlisterne sænkes i bade- og soveværelse, skab i soveværelse justeres ned til gulv, og malerarbejde i bade- og soveværelse med ny væv og maling, gummifuge under skabsarrangement. I stuen kan der laves ny fodliste af snedkerværksted, som netop er op til 8 mm højere, og som efterfølgende tilpasses øvrige lister og gulv i stuen. Lysning i vindue skiftes i højre side og listen ved gulv sænkes.

Yderligere er min vurderer kunden bør erstattes sådan der kan produceres og monteres nye fodlister i badeværelse og soveværelse om 10-15 år, hvor der forventelig vil være en sprække på 2-4 mm.

1.1 Omfang:
Besigtigelsen gav anledning til følgende registreringer: (Kopi af rapport udarbejdet af … grundet der ikke er sket nævneværdig ændring af forholdet har jeg valgt at kopiere denne tekst.)

Rum 1 = Badeværelse

- Det bemærkes at tidligere kammer er inddraget i nyt badeværelse i 1999.
- Badeværelse beliggende mod syd ved endegavl, ses at have omkransende ydervægge på 2 af siderne og indvendige skillevægge ved øvrige afgrænsninger.

Terrændækket ses gennem hul i gulvet, hvilket oplyses at være udført af geotekniker, at være opbygget med en sandpude, isoleringslag ca. 150 mm, udstøbt beton med armering og gulvvarmeslanger. Langs terrændækkets afgrænsning mod vægge ses opstået revnedannelse som følge af lodret sætning. Sætningen ses ved lodret indmåling at være 2-2,2 cm. Sætningen ses primært udtalt i den sydligste del af rummet og aftagende ind mod midten af rummet. Der ses ingen revnedannelser inde i gulvet som følge af brud.

Sætningen findes ud fra en visuel bedømmelse at være jævnt fordelt. Der ses ingen revnedannelse af nogen art i vægge som helhed. Se i øvrigt skitse for rumplaceringer.

Rum 2 = Soveværelse

- Soveværelse beliggende mod syd sydvest red endegavl, ses at have omkransende ydervægge på 2 af siderne og indvendige skillevægge ved øvrige afgrænsninger. Soveværelse grænser i øvrigt op til badeværelse.

Terrændækket ses udført som egetræsplanker med skibsfuge og efter alt at dømme, monteret på strøer. Den underliggende konstruktion kendes ikke, men vurderes at være udført i beton. Langs gulvets afgrænsning mod vægge, herunder gavl og skillevæg mod badeværelse, ses opstået revnedannelse som følge af sætning.

Sætningen ses ved lodret indmåling af være 2 cm, men aftagende mod ydervæg beliggende mod vest. Sætningen findes udfra en visuel bedømmelse, at være jævnt fordelt. Gulvet ses uden brud og uden fjedrevirkning. Se i øvrigt skitse for rumplaceringer.

Rum 3 = Del af køkken/alrum

- Del af køkken/alrum hvor spiseplads ses placeret, beliggende mod sydvest, ses at have omkransende ydervæg på 1 side og skillevæg grænsende op mod værelse.

Det øvrige område uden for markeringen har kælder og hertil ingen bemærkninger. Terrændækket ses at være udført som i soveværelse. Langs gulvets afgrænsning mod skillevæg beliggende syd, ses lodret revnedannelse som ved indmåling er ca. 1 cm. Langs gulvets afgrænsning mod ydervæg beliggende vest, ses lodret revnedannelse som ved indmåling er ca. 5-6 mm. Gulvet ses uden brud og uden fjedrevirkning. Se i øvrigt skitse for rumplaceringer.

…

Øvrige rum

- Ved en gennemgang af øvrige rum i beboelsen, kan der ikke registreres revnedannelser eller deformationer af nogen art med årsagssammenhæng til forholdet.

1.2 Årsag:
Årsagen er sandsynligvis ringe komprimering af sandfyld ved husets ombygning i 1999, eller øvrige forhold som nævnes i Geotekniske rapporter.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
1999 – "

Af mail af 25/11 2016 fra klagernes rådgivende ingeniørfirma til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af min skrivelse af den 7.11.2013 må vi fastholde, det er urimeligt, at skulle acceptere sænkning af fodlister evt. udførelse af elastisk gummifuger på over 20 mm. Når det i henhold til tilbud af den 26. februar 2014 fra firmaet Uretek er muligt at udføre en ikke destruktiv hævning af gulvet.

I soveværelse er der alene tale om fald på over 5 mm. pr. meter. Sænkning af fodlister/fugning vil under alle omstændigheder fremstå som en dårlig reparation, jo næsten sammenligneligt med et skævt hængende billede på væg. Byggeriets høje kvalitet i materialer og udførelse bør fortsættes i forbindelse med reparation."

Nævnet har fået forelagt fotos.

17. 89765

Nævnet udtaler:

Der er efter nævnets opfattelse ikke en sådan usikkerhed om de faktiske oplysninger i sagen, at nævnet ikke kan behandle sagen. Nævnet tager derfor ikke klagernes synspunkt om, at sagen skal afvises fra ankenævnsbehandling på skriftligt grundlag, til følge, jf. herved vedtægternes § 4.

Ejendommen er opført i 1971 og renoveret i 1999, hvor der blandt andet blev indlagt gulvvarme. Der er kælder under en del af huset (den nordlige del). Klagerne overtog ejendommen den 12/9 2010 og har anmeldt, at de i løbet af sommeren 2012 opdagede sætninger af terrændækkonstruktion i den sydlige del af huset, idet der var opstået sprækker mellem fodpaneler og gulv.

Selskabet har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og har på baggrund af besigtigelser af skaden tilbudt at betale for en udbedring, der i det væsentlige indebærer sænkning af fodlister og soveværelsesskab og fugning af mindre sprækker mellem fodpaneler og gulv.

Klagerne har krævet dækning i henhold til entreprisetilbud af 11/4 2014 på 429.250 kr., hvilket blandt andet indebærer nedbrydning af skillevægge og betongulv i den berørte del af huset, jordarbejde og genopbygning af de nedrevne konstruktioner. Der foreligger også et tilbud af 26/2 2014 på 220.500 kr. fra Uretek på udbedring ved injicering af ekspanderende skum med henblik på at få terrændækket til at løfte sig.

Af geoteknisk rapport af 24/4 2013 fremgår, at gulvet har sat sig 3-3,5 cm i den sydlige del af huset. Der er truffet organiskholdigt fyldsand til 1,2 m under terræn, og det vurderes, at årsagen til sætningerne af gulvet kan være manglende komprimering af fyldsandet, komprimering som følge af vand-/rørskade eller omsætning af organisk materiale. Det anføres, at der kan udbedres ved nedbrydning af gulv og udskiftning eller komprimering af fyldsand, eller der kan sprøjtes ekspansivt materiale ind i porerne i fyldsandet for stabilisering og løft af gulv.

Af geoteknisk rapport af 30/8 2013 fremgår, at der ved relativt nivellement af soveværelsesgulv er fundet en differenssætning/hældning på op til 18 mm. Det vurderes, at ydervægge er ført ned til i al væsentlighed sætningsfrie aflejringer, og at den mindre revnedannelse ved sammenbygningen af kælderdel og kælderløs del skyldes i praksis ubetydelige differenssætninger på grund af varierende funderingsdybde og spændinger i sokkel. Terrændækket har sat sig. Geoteknikfirmaet er enig i de mulige årsager, som er anført i rapport af 24/4 2013, og anfører som yderligere mulige årsager, at der kan være tale om konsolideringssætninger af fyldsand eller udtørring af gulvets underlag efter etablering af gulvvarme i 1999. Der er aktuelle sætninger på 22 mm, som vurderes at ville kunne øges med 5-7 mm over de næste 30-50 år, hvis sætningerne skyldes det organiske indhold i fyldsand. Den fremtidige skadeudvikling vurderes mindre, hvis årsagen til sætningerne er omlejring eller udtørring.

Geoteknikfirmaet anfører, at en fuldstændig sikring mod fremtidige sætninger kræver en udbedring/forstærkning af gulvkonstruktion, f.eks. ved opbrydning, men at dette vil blive relativt bekosteligt. Det foreslås, at der i stedet overvejes en løsning med sænkning af fodlister og/eller etablering af elastisk fuge. Det kan overvejes at forsøge at løfte gulvene på plads med indsprøjtning af ekspansivt materiale, men dette fjerner ikke den fremtidige sætningsudvikling.

På de fremlagte fotos ses blandt andet sprækker mellem gulv og fodlister på op til 22-23 mm.

Klagerne har indhentet notater af 7/11 2013 og 25/11 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma, hvori det anføres, at reparationsmetoden med sænkning af fodlister og/eller etablering af fuge er håndværksmæssig forkert og blandt andet ikke afhjælper, at vand vil kunne danne pyt på badeværelsesgulv. Ingeniøren henviser i øvrigt til byggeriets høje kvalitet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er udbedringskrævende revnedannelser i betondækket i terrændækkonstruktionen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for yderligere sætningsskade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er skønnet beskedne restsætninger af terrændæk i størrelsesorden ca. 5-7 mm i løbet af de næste 30-50 år, samt at der ikke foreligger sikre oplysninger om, at der er sket udvikling af sætningerne siden optagelse af målinger og fotos af sprækker mellem fodlister og gulv i 2013.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er opstået sådanne skævheder/fald ved gulvbelægningen, at hældningen af gulve udgør en skade i forsikringens forstand. Klagerne kan derfor ikke med henvisning til skæve gulve kræve forsikringsdækning for en udbedringsmetode, der indebærer opretning af gulve til vandret.

Nævnet finder videre, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ligger inden for, hvad klagerne med rimelighed må tåle. Nævnet finder det ikke bevist, at en sådan udbedring vil medføre kosmetiske eller andre gener, der efter en samlet vurdering må anses for uacceptable.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på den forholdsmæssigt meget betydelige merudgift, som en fuldstændig udskiftning af terrændækkonstruktionen, jf. det af klagerne fremlagte entreprisetilbud af 11/4 2014 på 429.500 kr., eller forsøg på løft af konstruktionen med Uretek-metoden, jf. tilbud af 26/2 2014 på 220.500 kr., vil indebære. Det fremgår af Ureteks tilbud, at der ikke kan garanteres et løft. Nævnet har også lagt vægt på, at løsningen med sænkning af fodlister foreslås i geoteknisk rapport af 30/8 2013. Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har givet klagerne mulighed for at vende tilbage, hvis der i en periode på 5 år fra den 27/9 2016 sker yderligere sætning end forudsat.

Med denne bemærkning finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

20. 89765

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels