

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 96852:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 23/3 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er stedvist revner i sokkel, f.eks. mod vest under vinduesparti mod opholdsstue.
4.3 Udvendige trapper	K1	Der er revner i udvendig trappesten ved hoveddør mod øst.
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve i stueetage og på 1. sal er stedvis ujævne og eftergivende/knirkende ved
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er stedvist revner i vægge, f.eks. i opholdsstue over vinduer mod vest.

Af allonge af 5/5 2020 til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger til tilstandsrapport:

Allonge nr. 1 omfatter følgende ændringer til tilstandsrapporten:

Følgende udgår:

Litra A, beboelse

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K1 Gulve i stueetage og på 1. sal er stedvis ujævne og eftergivende/knirkende ved betrædning.

Og erstattes af følgende:

K1 Gulve i stueetage og på 1. sal er stedvis ujævne og eftergivende/knirkende ved betrædning. Der er stedvist betydelige skævheder i gulve, f.eks. i entré og i værelse mod sydvest.

Note:

Det skønnes at skævheder skyldes mangelfuld/defekt opklodsning af gulvstrøer, og/eller ujævnheder i underliggende terrændæk."

I klage af 12/5 2021 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter ... skal jeg hermed klage over Dansk Boligforsikring i forbindelse med en sag, hvor mine klienter i september 2020 anmeldte en alvorlig sætningsskade, der gør huset ubeboeligt.

Målet med klagen er at opnå forsikringsdækning for de allerede afholdte udgifter og for afhjælpning, se punkt 5.

1 Baggrund

Mine klienter købte ejendommen [forsikringsstedet] med overtagelse 1. august 2020. Der er købt ejerskifte hos Dansk Boligforsikring. Kopi af police og betingelser er sendt med som bilag 1.

Der er udarbejdet tilstandsrapport, som er vedlagt som bilag 2. Der er ingen anmærkninger om sætningsskader i tilstandsrapporten.

Ejendommen er opført i 1966 og der er etableret en 1. sal i 1981. Ejendommen er på 150 m².

2 Skaden

I forbindelse med et ønske om at få skiftet gulvene, gør de udførende entreprenører opmærksomme på, at der var en sætning i stuen, der betyder, at stuegulvet falder ca. 15 cm over 11 m. Tømreren vurderer, at det er nødvendigt at stabilisere gulvene for at kunne udskifte dem med godt resultat. Mine klienter anmelder skaden til Dansk Boligforsikring over selskabets hjemmeside i starten af september 2020, og Dansk Boligforsikring beder om yderligere dokumenter. Kopi af supplerende mail fra Dansk Boligforsikring af 16. september 2020 er bilag 3. Mine klienter sender det ønskede materiale til Dansk Boligforsikring samme dag.

Mine klienter venter herefter at høre nærmere fra Dansk Boligforsikring. Da det ikke sker, indhenter mine klienter selv en borerapport, der konkluderer, at:

'I det aktuelle tilfælde, hvor der øverst træffes blødbundsaflejringer af både gytje og tørv til stor dybde, er det vores vurdering at det eksisterende hus med stor sandsynlighed er fejlfunderet. Hvis huset er opført på nedrammede pæle, kan funderingen dog være udført korrekt.

Det er vores vurdering, at husets sætninger skyldes, at fundamenter under huset er placeret i ukontrolleret fyldjord med underliggende blødbundsaflejringer til stor dybde.

Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, vil typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan forventes fremtidige sætninger, som følge af krybninger i jorden.

Ved tiltag eller udefra stående forhold, som vil medføre spændingsændringer i jorden, kan det medføre yderligere betydelige sætninger.

For at standse sætningerne i konstruktionen anbefales det, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter.

Understøbning ned til bæredygtige aflejringer i stor dybde og formodentlig under GVS vurderes ikke at være en mulighed. Sikring af huset med nedpresning eller ramning af minipæle vurderes at kunne udføres uden større gener med tilløbende vand. Sikring med minipæle kan formentlig bedst udføres ved nedpresning af pælene under de bærende fundamenter.'

Borerapport er bilag 4.

For at opnå en mere sikker vurdering af risikoen for fremtidige sætninger, har min klient fået foretaget en opmåling af en landmåler hvor sætningen konstateres at have forårsaget skævheder der er større end først konstateret. På østsiden af huset er der et fald på 26 cm over ca. 12 meter og på vestsiden er faldet 16 cm på samme længde. Dvs. at huset mod syd ikke er sunket jævnt i begge sider.

[Klagernes rådgivende ingeniør 2] vurderer på den baggrund i rapport af 12. april 2021 at sætningerne ikke er færdigudviklede. Rapporten med underbilag 1-4 er vedlagt som bilag 5.

'Da der ved ovenstående måling ses, at bygningens sætning ved sokkel og tagkonstruktionen følges, indikere dette, at bygningens sætning er opstået eller eskaleret efter etableringen af til- og ombygningen med ny tagkonstruktion med overetage i 1982.

Hvis bygningens sætning var påbegyndt fra opførelsen i 1966 frem til ændringen af tagkonstruktionen, skulle der være forskel i sætningerne ved sokkel og i tagkonstruktionen, hvilket ikke blev konstateret.

Ved en ombygning, hvor der sker ændringer af bærende eller stabiliserende vægge, vil der ske omlejringer af kræfterne i bygningen, som kan give nye utilsigtede spændinger, der kan ændre/forværre sætningerne i bygningen. Som anført i geotekniske rapport anbefales det, for at standse sætningerne i konstruktionen at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter.

Denne sikring bør ligeledes udføres i forbindelse med tænkt ombygning af det bærende system.'

Det gøres gældende, at funderingsmanglerne ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for skade, og at sætningerne i øvrigt har et omfang, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, der lyder:

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

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

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

Henset til sætningens omfang og risikoen for fremtidige sætningsskader ses der at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset om der aktuelt er omfattende revnedannelse. Jeg henviser til nævnets praksis, som den kommer til udtryk i bl.a. 94.699, 94.613, 93.287, 90.966 og 86.881 og 86.324.

4 Selskabets sagsbehandling

Som det fremgår ovenfor, er skaden anmeldt i september 2020. En konsulent besigtigede huset i september, og herefter sker der ikke yderligere i sagen trods gentagne rykkestreger fra min klient.

Den 3. februar 2021 skrev selskabet og spurgte min klient om der var konstateret nye revner siden konsulentens besøg, og min klient oplyste om en revne, de har konstateret. Selskabet spurgte om faldet, og min klient oplyste at gulvet faldt 15 cm over 11 m. Min klient sender svaret til selskabet samme dag som spørgsmålene blev modtaget, og hører herefter igen ikke noget fra selskabet, til trods for, at min klient oplyser, at huset er ubeboeligt. Den 12. februar 2021 sender min klient borerapporten, men heller ikke dette reagerer selskabet på.

Den 2. marts 2021 retter mine klienter henvendelse til selskabets klageansvarlig, og meddeler, at hvis selskabet ikke inden 14 dage meddeler dækningstilsagn, bliver sagen indbragt for Ankenævnet. Den 22. marts skriver selskabet:

'Jeg kan bekræfte, at jeg modtog den geotekniske rapport I har fået udført. Den blev videreendt til skadebehandler ..., da jeg kunne se, at der endnu ikke var truffet afgørelse i jeres sag.

...

Det ser ud til, at huset er bygget med ret stærke fundamenter, da skævhederne ikke har medført større revneskader på huset. Huset har sat sig som et hele, så i forhold til ejerskifteforsikringen, må det vurderes, om skævhederne er så store, at de kan siges at nedsætte husets brugsværdi nævneværdigt. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Desuden er det også af betydning, om man fremtidigt kan forvente skader på huset, som følge af yderligere sætninger.

Ved vores besigtigelse blev der registreret nogenlunde ensartede skævheder på huset, som på gulvene blev målt til 1 cm pr. meter, hvor skævhederne var størst. Hvis jeg tager udgangspunkt i tidligere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, kan skævheder i den størrelsesorden ikke i sig selv betragtes som skader. Jeg bemærker, at det af tilstandsrapporten fremgår, at gulvene har ujævnheder, men den generelle skævhed på huset, har den bygningssagkyndige tilsyneladende ikke bemærket.

I forhold til spørgsmålet om fremtidige sætninger, er jeg meget enig med [klagernes rådgivende ingeniør 1] i, at det må forventes at langt de største sætninger vil være overstået sådan, at der alene refterer mindre krybesætninger, dvs. typisk sætninger som følge af omdannelsen af organisk materiale i jorden under bygningen. Huset har allerede stået i 54 år og selvom, der er konstateret en skævhed på ca. 14 cm, har denne differenssætning ikke resulteret i konstruktive skader på huset.

Sætningsraten er altid størst umiddelbart efter at huset er blevet opført. Man normalt regne med, at 1/3 af husets samlede sætninger allerede er overstået efter det første år. Herefter kan man forvente, at den næste tredjedel vil blive overstået inden for det følgende ti år. 2/3 af de samlede sætninger vil altså være sket inden for 11 år efter opførelsen. Sætningsraten vil forsat blive mindre, så det er realistisk at regne med, at der efter 50 år refterer under 10 % af husets samlede sætninger. Jeg mener som sådan, at det er realistisk at regne med, at der vil kunne forekomme restsætninger i størrelsesordenen 15 mm fordelt over de næste 50 år.

Hvis man ikke kan acceptere yderligere sætninger, vil det være nødvendigt at forstærke funderingen fx med pæle, men hvis ikke der er grund til at forvente restsætninger i en størrelsesorden, som vil medføre skader på bygningen, tilbyder ejerskifteforsikringen ikke at dække en evt. pælefundering af huset.

[Klagernes rådgivende ingeniør 1] oplyser, at huset med stor sandsynlighed er fejlfunderet, og det kan de også have ret i, hvis der tages udgangspunkt i de regler, der gælder i dag. Den første funderingsnorm, som blev udgivet i 1965, indeholdt dog ikke præcise krav til funderingen. Det fremgik alene, at fundamenterne skulle udføres på en sådan måde, at der ikke i en for bygningen rimelig lang levetid ville ske så store skader, at den blev ubrugelig efter sit formål. I senere versioner af funderingsnormen, har man skærpet kravene til funderingen, fx ved at indføre nogle mål for acceptable sætninger/skævheder.

Da huset nu har stået i 54 år, og vi ikke har grund til at antage, at det fremtidigt vil blive ubrugeligt efter sit formål, er der ikke tale om et ulovligt forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Ved en uændret belastning på fundamenterne, vurderer vi ikke, at der fremtidigt er risiko for, at der vil ske skader på bygningen som følge af sætninger vil forekomme. Desuden er skævhederne ikke så store, at de har nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed. Der er som sådan ikke grundlag for, at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning, hverken til en opretning af gulve eller til en efterfundering.

Hvis ikke I har planer om at udføre arbejder på huset, som vil medføre forøget vægt på fundamenterne, mener jeg ikke, at det vil være nødvendigt at bruge penge på at pælefun-

dere huset. Det er ret bekosteligt at pælefundere et hus, og når huset har kunnet fungere som beboelse i mange år for de tidligere ejere, er der ingen grund til at tro, at dette ikke også forsat vil være tilfældet.

Jeg håber ovenstående besvarer jeres henvendelse, og jeg naturligvis beklage, at sagsbehandlingstiden, er blevet så lang. Har I spørgsmål til ovenstående, er I meget velkomne til at kontakte mig.

Mailtråd er bilag 6.

Selskabet har ikke set rapporten af 12. april på det tidspunkt. Efter mine klienters og min opfattelse burde selskabet som minimum have givet tilsagn til yderligere undersøgelser i stedet for at afvise skaden på, hvad der forekommer at være et løst grundlag.

Mine klienter anser det derfor om formålsløst at kontakte selskabet igen.

5 Opgørelse af krav

Mine klienter ønsker at få anerkendt dækning for følgende udgifter:

- Understøbning efter Urettek-metoden
- Udgift til boreprøve
- Udgifter til ingeniørprojekt (hvor mange pæle skal etableres)
- Udgift til rammeforsikring
- Øvrige nødvendige følgeudgifter, der ikke er omfattet af tilbuddet, f.eks. bortkørsel af jord, fjernelse og reetablering af belægning/beplantning, udlæg af køreplader og fritgravning af ledninger
- Udgift til landmåler
- Udgift til ingeniørrapport af 12. april
- Udgift til advokat
- Udgift til genhusning

Der er indhentet tilbud på understøbning efter Urettek-metoden. Det billigste tilbud lyder på 434.250 kr., hvortil skal lægges nødvendige følgeomkostninger, der ikke er dækket af tilbuddet.

Kopi af tilbud er bilag 7 og bilag 8.

I forhold til genhusning kan det oplyses, at mine klienter havde påregnet at bruge ca. 6 måneder på istandsættelse, og derfor havde beholdt deres nuværende lejemål til kr. 5.200 pr. måned. Kopi af huslejeopkrævning medsendes som bilag 9.

Da mine klienter er gået i stå med deres udbedring pga. sætningsproblemerne og huset pt. ikke er beboeligt, fordi de har nået at fjerne radiatorer, har de siden overtagelsen haft en løbende udgift på kr. 5.200 pr. måned. Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring efter forsikringsbetingelser er forpligtet til at erstatte udgifterne til genhusning i op til et år, og den periode, hvor selskabet har undladt at behandle sagen skal lægges til udbedringsperioden. Det gøres gældende, at det forhold, at Dansk Boligforsikring i en periode på nu 6 måneder ikke har behandlet anmeldelsen er i strid med princippet i forsikringsaftalelovens § 24 og god skik bekendtgørelsens § 3. Det gøres på den baggrund gældende, at Dansk Boligforsikring hæfter udover et års grænsen på erstatningsretligt grundlag.

Faktura for boreprøve sendes som bilag 10, faktura for landmåler er bilag 11, faktura for ingeniør-rapport er bilag 12 og faktura for advokatbistand i forbindelse med udtagelse af klage sendes som bilag 13."

Selskabet har i brev af 15/7 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører sætning/skævhed ved klagers hus, der ifølge klager skyldes funderingsmangler, som udgør en nærliggende risiko for bygningsskade. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de registrerede skævheder ikke udgør en dækningsberettigende skade, ligesom der ikke vurderes at være risiko for fremtidige sætningsskader.

Sagsfremstilling

DBF kan i det store hele tilslutte sig det af klagers advokats anførte sagsforløb frem til ankenævnsklagen og fremlægger i tillæg hertil klagers online skadeanmeldelse af den 14. september 2020 (bilag A) samt besigtigelsesnotat af den 28. september 2020 (bilag B) udarbejdet i forlængelse af DBF's besigtigelse af ejendommen den 25. september 2020.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers advokat anfører, at funderingsmanglerne ved huset udgør en nærliggende risiko for skade og kræver derfor, at DBF skal dække understøbning efter Uretekmetoden, klagers udgifter til boreprøve og ingeniørrapport af 12. april samt udgifter til ingeniørprojekt, rammeforsikring, landmåler, advokat, genhusning samt øvrige nødvendige følgeudgifter, der ikke er omfattet af tilbuddet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at husets fundering på overtagelsestidspunktet den 8. juli 2020 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller en ulovlig bygningsindretning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5. samt 16.1.

Ved DBF's besigtigelse den 25. september 2020 kunne det indvendigt registreres, at det oprindelige gulv i stue og værelse (bøgeparket jf. byggesagen fra 1964) – som klager er ved at sammenlægge – falder ensartet og ca. 1 cm pr. meter (ca. 14 cm over 11 meter) i hele husets længderetning mod syd. Der kan ikke ses skader som følge af skævheden/faldet på gulvet. Udvendigt fremstår husets murværk og sokkel generelt uden revner eller nævneværdige lodrette skævheder ved facader og gavle (bilag B, foto 22, 25, 26, 29 og 30). Ældre fuge under østvendt hoveddør – der er udført med skævhed (bilag B, foto 20) – indikerer, at skævheden er af ældre dato. Uddrag af byggesagen fra 1964 fremlægges som bilag C. Husets plantegning fra salgsopstillingen fremlægges som bilag D.

[Klagernes rådgivende ingeniør 1] har i 2 boreprøver truffet organiske aflejringer (gytje og tørv), hvilket ifølge [klagernes rådgivende ingeniør 1] er årsagen til skævheden i husets længderetning. [Klagernes rådgivende ingeniør 1] vurderer ligeledes, at langt de største sætninger er overstået på nuværende tidspunkt, men at der kan forventes fremtidige sætninger.

I forbindelse med klagers påtænkte ombygning har [klagernes rådgivende ingeniør 2] foretaget målinger, hvor det kan konstateres, at den horisontale skævhed i huset længderetning mod syd udvendigt er på 26 cm over 11 meter i hele husets længderetning mod syd. Ifølge [klagernes rådgivende ingeniør 2] er sætningen opstået og eskaleret i forbindelse med udførelse af ny tagkonstruktion med overetage i 1982, ligesom klagers påtænkte ombygning kan ændre/forværre sætningerne i bygningen.

På baggrund af de udførte målinger og jordbundsundersøgelsen må det efter DBF's opfattelse lægges til grund, at huset – grundet forskellen på skævheden ved det oprindelige gulv og den af [klagernes rådgivende ingeniør 2] målte udvendige skævhed – til dels er opført skævt (som anført af DBF's besigtigelseskonsulent) og har sat sig i forbindelse med udførelsen af overetagen i 1982. Da der ikke ses skade på gulvet eller sætningsrevner i murværket, må det endvidere antages, at husets fundering er udført med tilstrækkelig styrke – som en ramme – og derfor har sat sig som en helhed. At man har taget højde for jordbundsforholdene ved husets opførelse, fremgår i øvrigt af byggesagen fra 1964 ved skrivelse af den 1. oktober 1964 til ... kommune (bilag D).

Huse fra 1966 vil i dag almindeligvis fremstå med revner og skævheder i murværk og sokkel og spor efter løbende reparationer heraf, hvis de i dag gennemgår et aktivt destruktivt sætningsforløb.

Der er ikke udover den horisontale og ældre skævhed revner, skævheder, gamle reparationer eller andre forhold ved husets murværk som indikerer, at huset er genstand for en destruktiv rest-sætning. [Klagernes rådgivende ingeniør 1] vurderer således også, at de største sætninger – de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning – er overstået på nuværende tidspunkt. Der er – efter DBF's opfattelse – således heller ikke registreret forhold, der understøtter, at husets fundering på overtagelsestidspunktet den 8. juli 2020 udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for sætningsskade og at huset derfor er ubeboeligt. At funderingen – som anført af [klagernes rådgivende ingeniør 2] – kan give anledning til et destruktivt sætningsforløb i forbindelse med klagers udførelse af en til- eller ombygning, er irrelevant for ejerskifteforsikringen.

I forhold til den målte skævhed ved gulvet har huset fungeret som bolig også siden 1982, ligesom skævheden i øvrigt konstateres ved et tilfælde – i forbindelse med at klagers håndværker opmåling til brug for tilbud på isolering (bilag A). Det er derfor DBF opfattelse, at skævheden ved gulvet – sammenholdt med tilstandsrapportens K1-anmærkning (pkt. 7.1, litra A) i øvrigt – ikke udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand på overtagelsestidspunktet den 8. juli 2020.

Da der i øvrigt ikke er registreret ulovlige forhold ved husets fundering i strid med den på opførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvorfor klager derfor heller ikke har modtaget et dispensationsafslag fra myndighederne jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, bør klagers krav afvises."

Klagernes advokat har i brev af 30/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager noterer sig, at selskabet nu anerkender, at der er sket sætninger i forbindelse med etablering af overetage i 1982. Klager bemærker, at selskabet i sin tidligere afvisning – se bilag 6 – afvi-

ste med den begrundelse, at huset havde stået i 54 år uden, at der var opstået sætninger. Selskabet skrev den 22. marts 2021, at:

'[Klagernes rådgivende ingeniør 1] oplyser, at huset med stor sandsynlighed er fejlfunderet, og det kan de også have ret i, hvis der tages udgangspunkt i de regler, der gælder i dag. Den første funderingsnorm, som blev udgivet i 1965, indeholdt dog ikke præcise krav til funderingen. Det fremgik alene, at fundamenterne skulle udføres på en sådan måde, at der ikke i en for bygningen rimelig lang levetid ville ske så store skader, at den blev ubrugelig efter sit formål. I senere versioner af funderingsnormen, har man skærpet kravene til funderingen, fx ved at indføre nogle mål for acceptable sætninger/skævheder.

Da huset nu har stået i 54 år, og vi ikke har grund til at antage, at det fremtidigt vil blive ubrugeligt efter sit formål, er der ikke tale om et ulovligt forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Ved en uændret belastning på fundamenterne, vurderer vi ikke, at der fremtidigt er risiko for, at der vil ske skader på bygningen som følge af sætninger vil forekomme. Desuden er skævhederne ikke så store, at de har nævneværdig betydning for bygningens brugbarhed. Der er som sådan ikke grundlag for, at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning, hverken til en opretning af gulve eller til en efterfundering.'

Efter at klager har indhentet en rapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 2], bilag 12, der viser at sætningerne har udviklet sig efter 1982, og må forventes at udvikle sig yderligere, anfører selskabet nu, at det er udokumenteret, at huset oprindeligt er fejlfunderet. Selskabet henviser til, at det fremgår af byggesagen, at man 'har været opmærksom på husets funderingsforhold'.

Det eneste, der fremgår af byggesagen er, at der er foretaget jordbundsprøver. Der er ikke belæg i sagsakterne for, at der er foretaget yderligere. Der er slet ikke belæg for at antage, at der er sket den pælefundering, der ifølge [klagernes rådgivende ingeniør 2's] rapport burde været foretaget med den nuværende indretning i to etager.

I forhold til spørgsmålet om forsikringsdækning er det afgørende, om den fundering, der var på huset på det tidspunkt, min klient købte det, var tilstrækkelig eller om huset har en skade sådan som begrebet er defineret i ejerskifteforsikringen. Det er uden betydning, om det oprindelige fundament kunne have båret en bygning i en etage, når det der er forsikret, er en bygning i to etager.

Det fastholdes, at der her både er nærliggende risiko for skade i form af videreudvikling og en aktuell skade i form af den nedsatte værdi og brugbarhed, bygningen har.

I forhold til den nærliggende risiko for, at bygningen fortsat synker, henvises til [klagernes rådgivende ingeniør 2's] seneste erklæring af 23. august 2021, der fremlægges som bilag 14. Det fremgår af denne, at:

- Bygningen står på gytje og tørv
- Bygninger på gytje og tørv sætter sig efter et andet mønster end bygninger, der står på ler eller sand
- Det forhold, at der ikke har vist sig revner, ikke er udtryk for, at der ikke er en skade.

[Klagernes rådgivende ingeniør 2] konkluderer:

'Ud fra ovenstående fastholdes det, som også er anført i geotekniske rapport, at sætningerne i konstruktionen vil fortsætte og skal standses nu, ved at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter og terrændæk.

Det vurderes, at bygningen ikke vil være sikker, da der med de forholdsvis store sætninger er opstået større spændinger i bygningen, hvilket kan give pludselig større revnedannelser og i værst tilfælde pludselig kollaps af bygningen evt. ved ændring af bygningen. Dette endvidere ud fra den store forskel, som har givet skævhed i bygningen.'

I forhold til synspunktet om, at huset har nedsat anvendelighed og værdi henvises til, at funderingsforholdene betyder, at klager ikke kan foretage almindelig vedligeholdelse som udskiftning af gulve og vinduer samt efterisolere uden at de udførende håndværkere tager forbehold om sætningsskader. Det er ikke, hvad man få forvente af en intakt bygning af samme art og alder."

Selskabet har i kommentar af 24/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Af fremlagte bilag 14 fremgår det som noget nyt, at huset også uden klagers tiltænkte tilbygning vil fortsætte med at sætte sig og at dette skal standses nu.

Dansk Boligforsikring skal derfor anmode om at sagen sættes i bero, da vi vil lade en forholdet vurdere af en geotekniker på baggrund af de foreliggende oplysninger."

Til dette har klagerens advokat fremsendt kommentar af 27/9 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Klager bemærker dog, at bilag 14 er en uddybende forklaring på konsekvenserne af de geotekniske undersøgelser, der forelå allerede, da dækning blev afvist af selskabet og klagen indleveret.

Klager bemærker endvidere, at det er udtryk for en fejl, når selskabet refererer til en 'påtænkt tilbygning'. Den ombygning, der er påtænkt, er udskiftning af gulve med henblik på efterisolering og etablering af gulvvarme samt andre ikkekonstruktive ændringer.

Ved vurdering af klagers krav på dækning af genhusning, udgift til tekniske undersøgelser og advokatombudsninger bedes nævnet således notere sig, at klager finder, at det er selskabets undladelse af at foretage en geoteknisk vurdering, da skaden blev anmeldt, der har nødvendiggjort klagen og det de yderligere omkostninger.

Klager uploader derfor bilag 15-18, der vedrører de omkostninger til teknisk bistand og advokat, der vedrører indlevering af klageskrift og vurdering af selskabets svar mv."

Selskabet har i brev af 17/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af det af klagers advokat senest fremlagte notat nr. 03 af den 20. august 2021 fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] (bilag 14), har DBF anmodet et eksternt geoteknisk specialfirma, [selskabets rådgivende ingeniør], om – på baggrund af fremlagte borerapport og notater fra [klagerens rådgivende ingeniør 1] og [klagerens rådgivende ingeniør 2] – at vurdere følgende:

- om huset – på baggrund af de udførte boreprøver og husets historik i øvrigt – må formodes at sætte sig yderligere med skade på huset til følge, og hvad er restsætningen i så fald er, eller om det er nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser for at kunne udtale sig herom.
- om udførelse af støbt terrændæk med vandbåren gulvvarme kan/vil give anledning til yderligere sætninger.

- om der er belæg for at tro, at der indenfor en overskuelig årrække vil ske større revnedannelser og i værste fald kollaps som følge spændinger i bygningen forårsaget af sætningerne – uden ændringer ved huset/som det fremstod ved kundens overtagelse af huset den 7/7-2020.
- om det i øvrigt er sædvanligt/nødvendigt, at man i forbindelse med den påtænkte forestående ombygning, som alene omfatter udskiftning af strøgulve med henblik på efterisolering og etablering af gulvvarme samt andre ikkekonstruktive ændringer, indhenter en statisk vurdering.

Efter [selskabets rådgivende ingeniør] opfattelse har bygningen i dag fundet en ligevægt i forhold til sætninger ca. 40 år efter sidste ombygning.

[Selskabets rådgivende ingeniør] anfører nærmere, at bygningen, med de aktuelle jordbundsforhold, allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966 indledte et sætningsforløb og at størstedelen (75- 80%) af de indtrufne sætninger er opstået indenfor de første 4-5 år efter opførelsen.

Frem til ombygningen i 1982 har bygningen givetvis fået en restsætning, således at de på dette tidspunkt havde fundet en ligevægt uden yderligere sætninger.

Ombygningen i 1982 har igangsat en nyt sætningsforløb grundet den tillægslast der er påført underbunden. Tillægslasten fra tagetagen er dog relativ lille i forhold til den last der blev pålagt underbunden ved opførelsen i 1966, og har således alene afstedkommet en mindre del af de opståede sætninger.

[Selskabets rådgivende ingeniør] vurderer ikke, at der er nærliggende risiko for en udvikling i sætningsforløbet, endsige risiko for kollaps, eller at fremlagte borerapport eller notater i øvrigt giver anledning til nærmere undersøgelser, såfremt Status Quo opretholdes med hensyn til laster samt grundvandsspejl.

Korrespondance mellem DBF og [selskabets rådgivende ingeniør] fremlægges som bilag E. Notat af den 8. november 2021 fra [selskabets rådgivende ingeniør] fremlægges som bilag F.

Det er på denne baggrund fortsat DBF's opfattelse, at klager hverken har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 8. juli 2020 var forhold ved husets fundering, som udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade, eller som i øvrigt berettiger til dækning for en ekstern undersøgelse af husets funderingsforhold.

DBF har i denne forbindelse i øvrigt anmodet klagers advokat om at fremlægge notat nr. 01 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2], hvilket endnu ikke er sket."

Klagernes advokat har i brev af 23/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter ... skal jeg fremsende følgende bilag:

- Bilag 19 [klagernes rådgivende ingeniør 2] notat 01
- Bilag 20 skitse Mct 1
- Bilag 21 skitse Mct 2

I forbindelse med ønske om at etablere gulvvarme, havde klager oprindeligt bestilt [klagernes rådgivende ingeniør 2] til at lave en plan for afstivning af huset, når betondækket skulle brydes op og klager skulle isolere og lægge gulvvarme. Det er denne del notat 1 omhandler.

Da vi har en murer ude for at kigge på opgaven, opdager mureren at betondækket også er skævt og han beder os om at få foretaget nogen jordprøver og derefter får vi også landmåleren ud. (bilag 5) Oprindeligt blev skaden anmeldt i midt september 2020 som et skævt trægulv og det er først i januar/februar 2021, at klager opdager at skaden er meget mere omfattende.

Klager fastholder, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klager vil nu forelægge bilag F for [klagernes rådgivende ingeniør 2] med henblik på at få be- eller afkræftet, om de forudsætninger, der er indlagt i Bilag F er korrekte.

...

Klager har som imødekommelse af DBF's opfordring fremlagt bilag 19-21. Klager ønsker at afgive et indlæg i forlængelse af modtagelsen af bilag F, og har bedt [klagernes rådgivende ingeniør 2] om et tidsestimat for kommentering."

Klagernes advokat har i kommentarer af 10/12 2021 og af 4/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har forelagt den af selskabet indhentede rapport for sine rådgivere. Det af [selskabets rådgivende ingeniør] udarbejdede notat, der er baseret på udokumenterede antagelser, giver ikke [klagernes rådgivende ingeniør 2] og [klagernes rådgivende ingeniør 1] anledning til at ændre deres vurdering af, at huset ikke er sikkert, og at sætningerne vil fortsætte. Rapport 04 er uploadet som bilag 22.

...

Klager har i tilknytning til fremlæggelse af bilag 22 uploadet faktura vedrørende den indhentede erklæring. (bilag 23)"

Selskabet har i brev af 26/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat har på DBF's opfordring fremlagt notat 01 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] og tilhørende skitser af den 15. januar 2021, hvoraf det fremgår, at klager påtænkte en ombygning af huset, som bl.a. indebar [klagernes rådgivende ingeniør 2's] vurdering af nødvendige tiltag i forhold til afstivning af bærende vægge under og efter ombygningen.

DBF har i forlængelse heraf anmodet [selskabets rådgivende ingeniør] om dennes bemærkninger til [klagernes rådgivende ingeniør 2's] notat nr. 04 (bilag 22) samt om en vurdering af risikoen for fremtidige sætninger som følge af den af klager planlagte ombygning af huset. [Selskabets rådgivende ingeniør] notat af den 6. januar 2022 fremlægges som bilag G.

[Selskabets rådgivende ingeniør] fastholder, at langt størstedelen af den i dag registrerede sætning er sket før ombygningen i 1982 og at der – med henvisning til bilag F – derfor ikke er nærliggende risiko for en udvikling i sætningsforløbet herunder kollaps, som huset fremstod ved overtagelsen.

[Selskabets rådgivende ingeniør] anfører desuden, at der ved klagers planlagte ombygning af huset og udvidelse af terrasse mod vest vil afstedkomme nye og væsentlige tillægslaster på den underliggende sætningsgivende lag, som dermed igangsætter nye sætninger.

Det er derfor fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet den 8. juli 2020 var forhold ved husets fundering, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, da udskiftning af husets gulve i øvrigt er en del af klagers allerede planlagte etablering af gulvvarme.

I forhold til klagers advokats kommentar – om at de af [selskabets rådgivende ingeniør] udarbejdede notater er baseret på udokumenterede antagelser – bemærkes det, at [selskabets rådgivende ingeniør] vurdering er foretaget på baggrund af samme boreprofiler – og dermed nøjagtig samme fakta-grundlag – som [klagerens rådgivende ingeniør 2]."

Klagerens advokat har i kommentar af 10/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager hæfter sig ved, at det fremlagte bilag G reelt ikke tager stilling til, om der også uden ombygning er en risiko for skade på den eksisterende bygning. [Selskabets rådgivende ingeniør] forholder sig således ikke til det i bilag 22 på side 2 anførte om fortsat omdannelse af gytje og tørv. Argumentet for at der ikke skulle komme skade er en udokumenteret tese om, at tidligere ejer skulle have accepteret faglige fejl som et led i aftalen om opførelse af 1. sal. Synspunktet fra [selskabets rådgivende ingeniør] må anses som en anerkendelse af, at der uden en accept af faglige fejl, må antages, at der er sket en udvikling siden 1982."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af kommunens brev af 1/10 1964 fra byggemappen fremgår bl.a.:

"Den lidt langvarige behandling af sagen begrundes med, at det har været nødvendigt at foretage prøveopgravninger på stedet for at fastslå jordbundsforholdene."

Af klagerens skadeanmeldelse af 14/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi havde håndværker på besøg, der skulle give tilbud på isolering og han opdagede skaden/fejlen ved at måle.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Gulvet hælder med 10-15 cm og det ser ud til at hele soklen og murværket er skævt.

Vi ved ikke om huset har sat sig med årene eller om det er bygget skævt.

Det er ikke blevet oplyst i tilstandsrapporten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/9 2020 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Betonfundament, indervæg af gasbeton, hulmur, mursten yderst, tagkonstruktion af træ og cement tagsten

Beskrivelse:**Inde:**

Bliver anvist gulv i stue og værelse som er ved at blive lagt sammen med stuen. Foto 2

Der er ingen tegn på skader på gulvet. Foto 11

Jeg sætter laserne op og kan konstatere at gulvet og resten af huset falder ca. 14 cm det er en cm pr. meter Foto 4-6

Det er ens i hele huset.

På førstesal er der ligeledes fald mod syd på gulvet. Foto 35-42.

Der ses ingen revner eller skader som følge af skævheder jeg anslår det er blevet bygget på denne måde.

Ude:

Jeg ser et hus der fremstår uden revnen eller lign. Udvendig foto 13-19

Der ses at skævheden også er under fordøren da fugen under denne er ca. 1 cm større med syd end mod nord. Foto 20

Der ses at huset står i lod så der er ikke tegn på at det er ved at vælte eller lign. Foto 25-26,29-30

Der ses ligeledes at murværk på facaden falder mod syd lige som gulv og resten af huset. Foto 23, 24, 27, 28, 31-33

Konklusion:

Årsagen til det skæve hus må tilskrives opførslen af denne som ikke er blevet lavet så det var helt vandret og har så stået sådan siden det blev bygget.

Alderen på det skadede:

Fra huset blev bygget i 1966

Konstruktiv betydning:

Det har ingen konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Huset er ikke vandret der er ingen risiko for skader som følge heraf.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er udvidet dækning.

Det er lovligt dog usædvanligt ikke at bygge huset så dette er vandret."

Af notat af 15/1 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Registrering

I et eksisterende enfamilieshus ønskes alle indvendige ikke-bærende, bærende og stabiliserende vægge fjernet, samt fundamenter og senere erstattet med nye blokvægge med dertil nye fundamenter. Terrændækket skiftes i samme ombæring i forbindelse med optimering af terrændækløsningen og det tilstræbes, at udføre denne del, ad én omgange, for at sikre stabiliteten under hele ombygningsprocessen.

Faglig vurdering

Det skal sikres, at huset er stabilt under hele ombygningen.

Proces for vandret belastning:

Omfang:

Stabilitet på langs:

Der er påkrævet yderligere afstivning, idet indvendige vægges bidrag ikke kan undværes til at kunne sikre stabiliteten. Lasten er en del mindre end på tværs, og det forudsættes at de 2 facader regnes, til at optage al vind på gavlene. Der skal suppleres med indvendige afstivninger, der beskrives nærmere i det følgende.

Stabilitet på tværs:

Vindlasten optages af de 2 gavle vægge, der ikke fjernes.

NB: Den nye planløsning foreviser at der opbygges en ny bag- og formur mellem nuværende bryggersvindue nye toiletvindue. Dette skal opmures først, for at være med til at sikre stabiliteten inden de indvendige vægge fjernes.

Derudover skal der suppleres med indvendige afstivninger, der beskrives nærmere i det følgende.

Skråstivere placeres iht. vedlagt tegning og iht. procesbeskrivelse.

Proces for ombygning:

...

NB:

Alle processer i denne beskrivelse beror i afhærdning af beton mv.

Vedlagte bilag viser nødvendigt omfang og fordeling af afstivningerne. Desuden er kort beskrevet udførelse af den enkelte afstivning.

Konklusion

Det konkluderes, at de indvendige vægge ikke kan fjernes uden supplerende afstivning og at det ikke er muligt at støbe terrændækket på en gang uden at kompromittere stabiliteten i udførselsperioden. Procesvejledningen under faglig vurdering skal følges ift. sikker ombygning ift. håndtering af lodretlast og vandret, under udførelsesfasen."

Af geoteknisk rapport af 4/2 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 1 fremgår bl.a.:

"1. Formål:

Formål med undersøgelsen er at give en orientering om jordbundsforholdene i forbindelse med sætningsskadedt hus. Huset er iht. BBR registret opført i 1966.

...

10. Konklusion:

Generelt:

I det aktuelle tilfælde, hvor der øverst træffes blødbundsaflejringer af både gytje og tørv til stor dybde, er det vores vurdering at det eksisterende hus med stor sandsynlighed er fejlfunderet. Hvis huset er opført på nedrammede pæle, kan funderingen dog være udført korrekt.

Det er vores vurdering, at husets sætninger skyldes, at fundamenter under huset er placeret i ukontrolleret fyldjord med underliggende blødbundsaflejringer til stor dybde.

Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, vil typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan forventes fremtidige sætninger, som følge af krybninger i jorden.

Ved tiltag eller udefra stående forhold, som vil medføre spændingsændringer i jorden, kan det medføre yderligere betydelige sætninger.

For at standse sætningerne i konstruktionen anbefales det, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter.

Understøbning ned til bæredygtige aflejringer i stor dybde og formodentlig under GVS vurderes ikke at være en mulighed.

Sikring af huset med nedpresning eller ramning af minipæle vurderes at kunne udføres uden større gener med tilløbende vand. Sikring med minipæle kan formentlig bedst udføres ved nedpresning af pælene under de bærende fundamenter.

Punktfundering på nedpressede pæle:

Nedpresning af pæle under de bærende fundamenter skal ske med husets vægt som modhold.

Selvbærende dæk:

Det bør ved samme lejlighed overvejes at udskifte gulvkonstruktionen og etablere selvbærende dæk, eller alternativt acceptere fremtidige sætninger i gulvkonstruktionen. Dette er op til projekteringsingeniør at tage stilling til.

Ved udførelse af selvbærende terrændæk skal afløbsledninger under gulve fastgøres til fritbærende gulv på en velunderstøttet måde, se BYG-ERFA erfaringsblad 961029.

Ledninger og ophæng beskyttes mod korrosion.

Det bemærkes, at denne rapport er en undersøgelsesrapport, og at den iht. DS/EN 1997 skal følges op af en projekteringsrapport."

Af notat af 12/4 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Grundlag

...

Bygningen er oplyst normalt funderet.

Ifbm. påtænkt ombygning i 2020-2021 er der konstateret differenssætninger, som er blevet registreret af Landinspektørfirmaet ... med koteplan fra dateret 31.03.2021.

Der er udført geoteknisk rapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 1] dateret 04.02.2021 med 2 stk. boreprøver ved gavl mod syd til hhv. 8 og 4 meters dybde samt en håndgravning til ca. 1 meters dybde inde i bygningen mod syd.

Faglig vurdering

Ud fra koteplan fra Landinspektørfirmaet ... dateret 31.03.2021 er målingerne indsat i skema og konverteret til differenssætninger og hældninger.

Der er foretaget kotemålinger af bygningens sokkel, og ved tagkonstruktionen er indmålt spærfod, tagfod og tagrende.

Ankenævnet for Forsikring

17.

96852

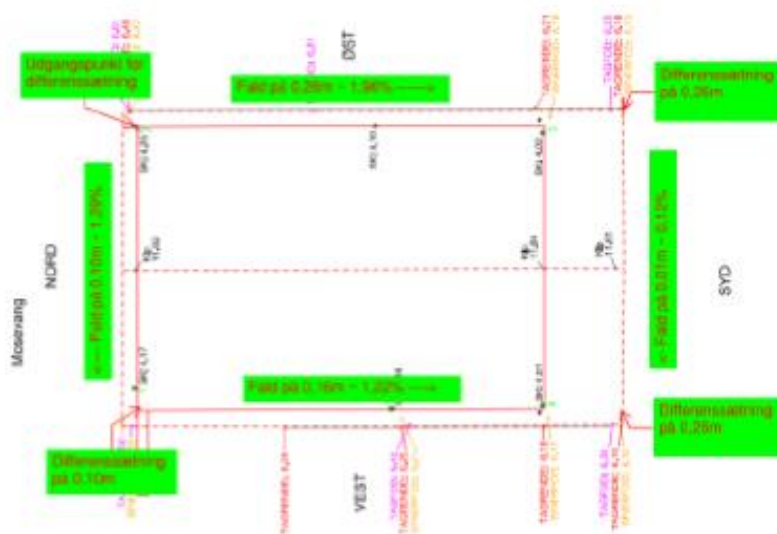
For vurdering og sammenholdning af kotemålingerne skal man indtænke mulige tolerancer ved udførelsen af bygningsarbejderne både i 1966 og i 1982.

Målinger fra tagrenden er der ikke fokuseret så meget på, da den normalt bliver opsat med fald.

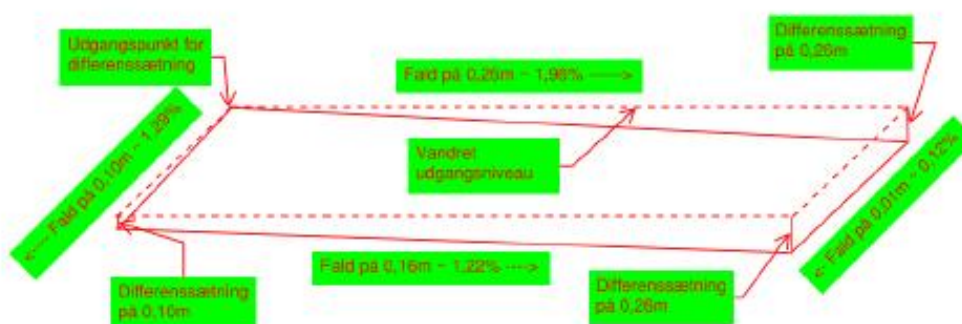
Øvrige måling (bygningens sokkel, ved tagkonstruktionens spærfod og tagfod) ser ud til at have samme tendens mht. bygningens sætning, hvilket indikere, at bygningens sætning er opstået efter etableringen af til- og bygningen med ny tagkonstruktion med overetage, da sokkelens og tagkonstruktionens sætning følges, endvidere ses ca. samme hældning af bygningen fra udgangspunkts-hjørnet til bygningsmidte og til modsatte gavl/bygningsende.

Her ses det med udgangspunkt i nordøstlige hjørne, at bygningen har sat sig ca. 0,26 m mod syd (begge hjørner), og nordvestlige hjørne har sat sig ca. 0,10 m.

Så bygningen ved gavlen mod syd har sat sig jævnt/ens i begge disse hjørner, og nordvestlige har sat sig ca. 0,10 m ift. nordøstlige hjørne.



Skitse af bygningens koter og sætning - plan



Skitse af bygningens sætning - isometrisk

De konstaterede forskellige differenssætning kan skyldes de geotekniske forhold, som kan variere på grunden, hvilket også ses i boring B1 og B2, som begge er ved gavl mod syd, hvor der er forskellige lagtykkelser af tørv og gytje.

De 2 geotekniske boringer viser, at der under fyld og muld er konstateret gytje og tørv ned til ca. 6,7 m, som er meget sætningsgivende, hvilket må forventes at fortsætte.

Konklusion

Da der ved ovenstående måling ses, at bygningens sætning ved sokkel og tagkonstruktionen følges, indikere dette, at bygningens sætning er opstået eller eskaleret efter etableringen af til- og bygningen med ny tagkonstruktion med overetage i 1982.

Hvis bygningens sætning var påbegyndt fra opførelsen i 1966 frem til ændringen af tagkonstruktionen, skulle der være forskel i sætningerne ved sokkel og i tagkonstruktionen, hvilket ikke blev konstateret.

Ved en ombygning, hvor der sker ændringer af bærende eller stabiliserende vægge, vil der ske omlejring af kræfterne i bygningen, som kan give nye utilsigtede spændinger, der kan ændre/forværre sætningerne i bygningen.

Som anført i geotekniske rapport anbefales det, for at standse sætningerne i konstruktionen, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter. Denne sikring bør ligeledes udføres ifm. påtænkt ombygning af det bærende system."

Af notat af 20/8 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Faglig vurdering

Der er forskellen på sætningsgivende jordlag, hvor tørv og gytje har stort indhold af organisk stof og er lettere end normalt jord.

Gytje består helt overvejende af animalsk dynd (ekskrementer fra smådyr) og tørv er hovedsagelig planterester.

Geotekniks er disse jordarter farlige, idet et endog ringe indhold af organisk stof har stor indflydelse på en jordarts egenskab og bæreevne.

Tørv og gytje omsættes med tiden og påvirkes vandindholdet.

Det kan lidt sammenlignes med en svamp, som trykkes sammen, når bæreevne bliver svagere. Her vil vandpåvirkning i jorden også kunne give ændringer, så en omdannelse og dermed sætning kan accelerere.

Det store lag af gytje og tørv vil fortsætte omdannelsen og sætningen af bygningen vil dermed fortsætte.

De øgede nedbørsmængder, der vil komme, vil også påvirke jordlagene med tørv og gytje under bygningen med fortsat sætning til følge, hvilket kan accelerere.

Udtalelse fra [klagernes rådgivende ingeniør 1], som har udført den geotekniske undersøgelse, bekræfter ovenstående og kan udregne, hvilke sætninger det store lag af gytje og tørv vil give fremadrettet.

Ved andre jordarter som sand og ler, hvor der ikke sker omdannelse, kan der ske en komprimering af jordarten med tiden, hvis der har været mangelfuld funderingsforhold. Her kan en sætning kunne stoppe med tid, da der ikke organisk indhold.

Konklusion

Ud fra ovenstående fastholdes det, som også er anført i geotekniske rapport, at sætningerne i konstruktionen vil fortsætte og skal standses nu, ved at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter og terrændæk.

Det vurderes, at bygningen ikke vil være sikker, da der med de forholdsvis store sætninger er opstået større spændinger i bygningen, hvilket kan give pludselig større revnedannelser og i værst tilfælde pludselig kollaps af bygningen evt. ved ændring af bygningen. Dette endvidere ud fra den store forskel, som har givet skævhed i bygningen."

Af vurdering af 8/11 2021 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Med baggrund i Deres mail af 21. oktober 2021, i ovenstående sag har undertegnede gennemgået de foreliggende dokumenter bestående af:

- Bilag 4 Borerapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 1] sag nr. ... af 4. februar 2021
- Bilag 5 Ingeniør rapport-sætninger Notat 02 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] sag ... dateret 12.04.2021
- Bilag 14 Ingeniør rapport-sætninger Notat 03 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] sag ... dateret 20.08.2021
- Svar notat af 27.09.2021 fra [klagernes advokat]
- Bilag B Besigtigelsesnotat af 28. september 2020 fra Dansk Boligforsikring.

Følgende opdrag er givet for undertegnede med baggrund i en gennemgang af ovenstående bilag:

- om huset – på baggrund af de udførte boreprøver og husets historik i øvrigt – må formodes at sætte sig yderligere med skade på huset til følge, og hvad restsætningen i så fald er, eller
- om det er nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser for at kunne udtale sig herom.
- om udførelse af støbt terrændæk med vandbåren gulvvarme kan/vil give anledning til yderligere sætninger.
- om der er belæg for at tro, at der indenfor en overskuelig årrække vil ske større revnedannelser og i værste fald kollaps som følge spændinger i bygningen forårsaget af sætningerne – uden ændringer ved huset/som det fremstod ved kundens overtagelse af huset den 7/7-2020.
- om det i øvrigt er sædvanligt/nødvendigt, at man i forbindelse med den påtænkte forestående ombygning, som alene omfatter udskiftning af strøgulve med henblik på efterisolering og etablering af gulvvarme samt andre ikkekonstruktive ændringer, indhenter en statisk vurdering.

Med baggrund i gennemgangen af det foreliggende materiale er jeg faldet over en konklusion i [klagernes rådgivende ingeniør 2's] notat 02 som jeg ikke er enig i. Det er anført:

Øvrige måling (bygningens sokkel, ved tagkonstruktionens spærfod og tagfod) ser ud til at have samme tendens mht. bygningens sætning, hvilket indikere, at bygningens sætning er opstået efter etableringen af til- og bygningen med ny tagkonstruktion med overetage, da sokkelens og tagkonstruktionens sætning følges, endvidere ses ca. samme hældning af bygningen fra udgangspunktshjørnet til bygningsmidte og til modsatte gavl/bygningsende.

Ovenstående konklusion må nødvendigvis være tillagt den præmis, at den nye tagkonstruktion er opsat og etableret med en vandret taglinje. Dette tænker jeg ikke nødvendigvis kan lægges til grund. Under normale forhold vil en sådan proces være at den bestående tagkonstruktion demonteres hvorefter en ny tagkonstruktion monteres på de bestående murer. Således vil den nye tagkonstruktion allerede ved etablering have indbygget den skævhed der allerede var opstået i den underliggende konstruktion.

Det er min KLARE opfattelse, at bygningen, med de aktuelle jordbundsforhold, allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966, har indledt et sætningsforløb, og at største delen (75-80%) af de indtrufne sætninger er opstået indenfor de første 4-5 år efter opførelsen. Frem til ombygningen i 1982 har bygningen givetvis fået en restsætning, således at de på dette tidspunkt havde fundet en ligevægt uden yderligere sætninger. Ombygningen i 1982 har igangsat en nyt sætningsforløb grundet den tillægslast der er påført underbunden. Tillægslasten fra tagetagen er dog relativ lille i forhold til den last der blev pålagt underbunden ved opførelsen i 1966, og har således alene afstedkommet en mindre del af de opståede sætninger. Det er således min opfattelse, at bygningen igen, i dag, har fundet en ligevægt i forhold til sætninger, her ca. 40 år efter sidste ombygning.

Jf. de udførte geotekniske undersøgelser (bilag 4) er der ikke truffet grundvand i de 2 udførte maskinboringer. Dette skønnes ikke retvisende for forholdene på stedet, og afspejler givetvis at vandspejlet ikke har stabiliseret sig i borehullerne grundet en lav permeabilitet i den trufne tørv. Med de trufne vandindhold i tørveaflejringerne vil disse nødvendigvis være vandmættede. Det lægges derfor til grund at vandspejlet i den udførte håndboring rimeligvis er retvisende for vandspejlet under bygningen, svarende til et grundvandsspejl ca. i kote relativ +9,4 m.

Fremadrettede ændringer i grundvands- og belastningsforhold vil kunne påvirke den nuværende situation under ejendommen. Således vil ombygninger der påfører underbunden tillægslaster kunne igangsætte nye sætninger, ligesom en sænkning af grundvandsspejlet vil medføre tillægslaster.

I notat 03 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] konkluderes det at forøgede nedbørsmængder vil kunne forværre situationen. Dette er jeg ikke enig i, idet et eventuelt hævet vandspejl vil aflaste, qua opdriften på den underliggende jord.

Som jeg forstår de fremlagte bilag, er der ikke umiddelbart tegn på at ejendommen har synlige skader i murværk mv. Dette indikerer for mig at ejendommen har en god sammenhæng, således forstået at ejendommen har gennemgået en jævn sætning. Med baggrund heri er det ikke min vurdering at der er nærliggende risiko for en udvikling i sætningsforløbet, endsige risiko for kollaps.

Da der ikke foreligger oplysninger om den aktuelle fundering af ejendommen, vil det være vanskeligt at vurdere risikoen for skader forvoldt af eventuelle ombygninger i gulvkonstruktionen. Forud for sådanne ombygninger bør der ubetinget foretages undersøgelser af ejendommens konstruktion.

Det kan således ikke udelukkes at man ved opførelse af ejendommen eventuelt har lavet en form for sammenhængende gulv-/fundaments konstruktion f. eks en pladefundering. Ved opbrydning af gulvkonstruktionen for etablering af en ny vil sådanne tiltag kunne ændre ved den oprindelige fundering af ejendommen.

Under en forudsætning af at ejendommens nuværende gulve er udlagt som traditionelle terrændæk, skønnes det ikke, at en ny gulvkonstruktion vil kunne igangsætte et nyt sætningsforløb. Således vil en ny gulvkonstruktion, med de nugældende isoleringskrav, givetvis være lettere end den konstruktion det opbrydes, og dermed ikke påføre jorden under tillægslaster."

Af selskabets mail af 9/11 2021 til selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg forstår din vurdering således, at der ikke er risiko for en udvikling i sætningsforløbet herunder kollaps, og at det derfor heller ikke er nødvendigt af foretage yderligere undersøgelser som huset står i dag.

Er det korrekt forstået?"

Af selskabets rådgivende ingeniørs svar af 15/11 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Din fortolkning af mit notat er korrekt. Således forventer jeg ikke væsentlige udviklinger i sætningsforløbet.

Vel at mærke såfremt Status Quo opretholdes med hensyn til laster samt grundvandsspejl."

Af notat af 7/12 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår bl.a.:

"Faglig vurdering

Den fremførte tese af Dansk Boligforsikring om, at bygningen ikke har sat sig efter ombygningen i 1982, ud fra at lastforøgelsen har været minimal, samt at sætningen på de målte 26 cm ved sydgavlen, også har været der før 1982, da udskiftningen af taget med tagetage er udført med bl.a. skrå tagrende for at følge det oprindelige hus, strider mod det håndværksmæssige og fagkundskaben.

Hvis hele taget med tagetage og tagrende havde været sat skævt op for følge den oprindelige skæve bygning, ville det ikke have været fagmæssigt forsvarligt og ville have givet store problemer med bl.a. afløb fra tagrende, som ikke sidder i den ende, hvor sætningen er størst. Endvidere ville man heller ikke have tolereret et så skævt gulv i tagetagen.

Ved ombygningen i 1982 blev den oprindelige bygning fra 1966 ændret fra 1-plan med 25° gitter-spær med let tag/bølgeeternit til udnyttet tagetage med 45° tungt tegtag. Denne ændring giver forøget af lasten på facaderne inkl. deres egenlast ved fundamenterne på 30-35 %, herudover

kommer der øget last på indvendige skille vægge fra den ny etageadskillelse, som ikke har været belastet før, da gitterspær har spændt mellem facaderne.

Denne lastforøgelse vil uden tvivl have igangsat yderligere sætning i de ca. 6,5 m sætningsgivende lag.

...

Efter [selskabets rådgivende ingeniør] opfattelse har bygningen i dag fundet en ligevægt i forhold til sætninger ca. 40 år efter sidste ombygning.

[Selskabets rådgivende ingeniør] anfører nærmere, at bygningen, med de aktuelle jordbundsforhold, allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966 indledte et sætningsforløb og at størstedelen (75- 80%) af de indtrufne sætninger er opstået indenfor de første 4-5 år efter opførelsen.

Figur 2: Uddrag af DB brev af 17.11.2021

Ovenstående konklusion må nødvendigvis være tillagt den præmis, at den nye tagkonstruktion er opsat og etableret med en vandret taglinje. Dette tænker jeg ikke nødvendigvis kan lægges til grund. Under normale forhold vil en sådan proces være at den bestående tagkonstruktion demonteres hvorefter en ny tagkonstruktion monteres på de bestående murer. Således vil den nye tagkonstruktion allerede ved etablering have indbygget den skævhed der allerede var opstået i den underliggende konstruktion.

Det er min KLARE opfattelse, at bygningen, med de aktuelle jordbundsforhold, allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966, har indledt et sætningsforløb, og at største delen (75-80%) af de indtrufne sætninger er opstået indenfor de første 4-5 år efter opførelsen. Frem til ombygningen i 1982 har bygningen givetvis fået en restsætning, således at de på dette tidspunkt havde fundet en ligevægt uden yderligere sætninger. Ombygningen i 1982 har igangsat en nyt sætningsforløb grundet den tillægslast der er påført underbunden. Tillægslasten fra tagetagen er dog relativ lille i forhold til den last der blev pålagt underbunden ved opførelsen i 1966, og har således alene afstedkommet en mindre del af de opståede sætninger. Det er således min opfattelse, at bygningen igen, i dag, har fundet en ligevægt i forhold til sætninger, her ca. 40 år efter sidste ombygning.

Figur 3: Uddrag af HFB rapport af 08.11.2021

Jf. geotekniske rapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 1] vil det store lag af gytje og tørv fortsætte omdannelsen og sætningen af bygningen vil dermed fortsætte.

Det vurderes, at bygningen ikke vil være sikker, da der med de forholdsvis store sætninger er opstået større spændinger i bygningen, hvilket kan give pludselig større revnedannelser og i værste tilfælde pludselig kollaps af bygningen evt. ved ændring af bygningen. Dette endvidere ud fra den store forskel i jordbundens forskellige dybder af sætningsgivende jordlag, som har givet skævhed i bygningen, og som jf. geotekniske rapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 1] kan der forventes fremtidige sætninger, som følge af krybninger i de op til 6,5 m jordlag af stærkt sætningsgivende gytje og tørv.

Selv ved opførelsen af den oprindelige bygning i 1966 var pælefundering kendt og en gængs funderingsmetode, og de underliggende blødbundsaflejringer til stor dybde, burde der have været taget højde på i projekteringen.

Konklusion

Ud fra ovenstående tilbagevises fremførte teser fra Dansk Boligforsikring, og det fastholdes, hvilket også er anført i geotekniske rapport fra [klagernes rådgivende ingeniør 1], at huset er fejlfunderet, og sætningerne i konstruktionen vil fortsætte og skal standses nu, ved at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter og terrændæk.

En normal bygning bør være opført og konstrueret, så der skulle kunne foretages selv mindre ombygninger bl.a. med forbedring af de varmetekniske forhold her under isolering af bl.a. terrændæk, uden at dette vil medføre skade og risiko for bygningens stabilitet."

Af vurdering af 6/1 2022 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Med baggrund i Deres mail af 22. december 2021, i ovenstående sag har undertegnede gennemgået de fremsendte supplerende bilag bestående af:

- Bilag 19 Ingeniør rapport vedr. midlertidig afstivning og understøtningsnotat 01 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] sag ... dateret 15.01.2021 med underliggende tegninger bilag 20 og 21.
- Bilag 22 Ingeniør rapport-sætninger Notat 04 fra [klagernes rådgivende ingeniør 2] sag ... dateret 7.12.2021

Følgende opdrag er givet for undertegnede med baggrund i en gennemgang af ovenstående bilag:

- Vil en så omfattende ombygning, hvor man ændrer på husets grundkonstruktioner, give risiko for revnedannelser i murværk, igangsætte nye sætningsforløb med dertilhørende risiko for sætnings-skader eller er risikoen for fremtidige sætnings-skader den samme som før ombygningen?
- Ligeledes er undertegnede blevet bedt om at kommentere sagens bilag 22 (notat 04).

Indledningsvis vil jeg kommentere det fremlagte bilag 22.

[Klagernes rådgivende ingeniør 2] anfører som grundlag for notatet, at den konstaterede sætning på 26 cm. er sket siden ombygningen i 82. Såfremt dette skulle være tilfældet, vil dette betyde, at bygningen siden opførelsen i 66 og frem til ombygningen i 82 ikke skulle have undergået sætninger, hvilket synes usandsynligt med de aktuelle jordbundsforhold.

Såfremt det skulle være tilfældet, at ejendommen ikke har sat sig i perioden fra 66-82 vil dette kræve at byggefeltet inden ejendommens opførelse i 66 har været forbelastet, svarende til lasten fra den efterfølgende kommende bygning.

I notatet er der en forklaring om at tagrenderne ikke ville kunne afvande, såfremt disse var opsat i tagets flugt, da afløbene sidder i den højeste ende, modsat den ende der sætter sig.

På forsiden af notat 04 ses bygningen fotograferet fra have siden, svarende til den ende der har sat sig. På fotoet ses tagnedløbene netop placeret i tagets lave ende, hvorfor sætninger i ejendommen skulle virke til gunst for flow i tagrenderne.

[Klagernes rådgivende ingeniør 2] anfører at man ikke ved etablering 1. salen har villet kunne acceptere skævheder.

Dette kommer vel an på aftaleforholdene ved arbejdets udførelse.

[Klagernes rådgivende ingeniør 2] anfører i notat 04, at taget er etableret som tegltag. Undertegnede har ikke set ejendommen, og over på de i sagen fremlagte fotos. Det ser for mig ud til at den aktuelle tagbelægning er betontagsten, uden dette dog ændre ved lasten i forhold til tegl.

Såfremt [klagernes rådgivende ingeniør 2's] beregninger om en tillægslast på 30-35 % i 82 lægges til grund, vil de samlede 26 cm. sætning være opstået med baggrund i den oprindelige bygningslast, samt tillægslasten i 82. Dette svarer til, såfremt der regnes et retlinjet sætningsforløb med baggrund i lasten, at bygningen oprindeligt vil have frembragt ca. 20 cm. sætning, og ombygningen i 82 yderligere ca. 6 cm. sætning. Som jeg anfører i mit notat af 8. november 2021, har ombygningen alene medført en mindre del af sætningen.

I forhold til risikoen ved de omfattende ombygninger i ejendommen, hvor den statiske model ændres, vil jeg umiddelbart sige, at der er stor risiko for at belastningsmønstret ændres, og dermed igangsætter nye sætninger. Således føres lasterne i jorden på en anden vis end situationer er i dag. I den nuværende situation føres alle laster rimeligvis i jorden ved lodrette laster. Efter en ombygning er der, som jeg ser materialet, indarbejdet vindsøjler, som umiddelbart vil afstedkomme et behov for nye, og givetvis excentrisk belastede fundamenter.

Af de fremlagte bilag 20 og 21 ses det, at der påregnes en væsentlig udvidelse af terrassen mod vest. Såfremt denne udvidelse, specielt mod syd, foretages ved jordopfyldning vil dette medføre væsentlige tillægslaster på den underliggende sætningsgivende lag. En sådan tillægslast vil forøge spændingen op mod, og under det bestående fundament, og derved igangsætte nye sætninger."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.6

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

...

3.6.2

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

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 og der er i starten af 1980'erne etableret 1. sal. Klagerne har overtaget ejendommen den 1/8 2020 og har den 14/9 2020 anmeldt en sætningsskade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at husets fundering og de registrerede skævheder – sammenholdt med tilstandsrapportens K1-anmærkning – udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Derudover har selskabet afvist dækning, idet forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Klagerne ønsker udbedring efter Urettek-metoden. De ønsker videre dækning af udgifterne til boreprøver, ingeniørrapport af 12/4 2021, ingeniørprojekt, rammeforsikring, landmåler, advokat, genhusning samt øvrige nødvendige følgeudgifter, der ikke er omfattet af tilbuddet fra Urettek. Klagerne er videre utilfredse med selskabets sagsbehandling, som har været langtrukket.

Klagerne har blandt andet anført, at sætningsskaden blev opdaget i forbindelse med planlagt udskiftning af gulve, og at tilstandsrapporten ikke indeholdte anmærkninger herom. På grund af sætningsskaden er husets anvendelighed og værdi nedsat, idet der ikke kan foretages almindelige vedligeholdelse, herunder udskiftning af gulve og vinduer samt efterisolering uden forbehold for sætningsskader fra håndværkerne. Klagernes rådgivende ingeniør 2 har vurderet, at der vil være fremtidige sætninger, ligesom der er risiko for kollaps, hvorfor der foreligger nærliggende risiko for skade. Klagerne har anført, at notatet fra selskabets rådgivende ingeniør er baseret på udokumenterede antagelser, som ikke giver rådgiverne anledning til at ændre vurderingerne.

Selskabet har oplyst, at det ved besigtigelsen den 25/9 2020 blev konstateret, at det oprindelige gulv i stuen samt tilstødende værelse faldt ensartet med ca. 1 cm pr. meter i hele husets længderetning mod syd, og at der ikke var skader som følge af skævheden. Udvendt fremstod husets murværk og sokkel generelt uden revner eller nævneværdige lodrette skævheder ved

facaden eller gavle. Selskabet har anført, at husets fundering er udført med tilstrækkelig styrke, og at der ikke er forhold ved murværket, som indikerer, at huset er genstand for destruktive restsætninger. Selskabets rådgivende ingeniør har vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for udvikling i sætningsforløbet eller risiko for kollaps. Selskabet har videre oplyst, at klagerne påtænkte en ombygning af huset, som blandt andet indebar nedtagning af alle indvendige vægge i henhold til notatet af 15/1 2021.

Af allonge af 5/5 2020 til tilstandsrapporten fremgår det, at "K1 Gulve i stueetage og på 1. sal er stedvis ujævne og eftergivende/knirkende ved betrædning. Der er stedvist betydelige skævheder i gulve, f.eks. i entré og i værelse mod sydvest. Note: Det skønnes at skævheder skyldes mangelfuld/defekt opklodsning af gulvstrøer, og/eller ujævnheder i underliggende terrændæk".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/9 2020, at "Inde: Bliver anvist gulv i stue og værelse som er ved at blive lagt sammen med stuen. Foto 2. Der er ingen tegn på skader på gulvet. Foto 11. Jeg sætter laserne op og kan konstatere at gulvet og resten af huset falder ca. 14 cm det er en cm pr. meter Foto 4-6. Det er ens i hele huset. På førstesal er der ligeledes fald mod syd på gulvet. Foto 35-42. Der ses ingen revner eller skader som følge af skævheder jeg anslår det er blevet bygget på denne måde. Ude: Jeg ser et hus der fremstår uden revnen eller lign. Udvendig foto 13-19. Der ses at skævheden også er under fordøren da fugen under denne er ca. 1 cm større mod syd end mod nord. Foto 20. Der ses at huset står i lod så der er ikke tegn på at det er ved at vælte eller lign. Foto 25-26,29-30. Der ses ligeledes at murværk på facaden falder mod syd lige som gulv og resten af huset. Foto 23, 24, 27, 28, 31-33".

Af notat af 15/1 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør 2 fremgår det, at "i et eksisterende enfamilieshus ønskes alle indvendige ikke-bærende, bærende og stabiliserende vægge fjernet, samt fundamenter og senere erstattet med nye blokvægge med dertil nye fundamenter. Terrændækket skiftes i samme ombæring i forbindelse med optimering af terrændæksløsningen og det tilstræbes at udføre denne del, ad én omgange, for at sikre stabiliteten under hele ombygningsprocessen".

Af geoteknisk rapport af 4/2 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 1 fremgår det, at "i det aktuelle tilfælde, hvor der øverst træffes blødbundsaflejringer af både gytje og tørv til stor dybde, er det vores vurdering at det eksisterende hus med stor sandsynlighed er fejlfunderet. Hvis huset er opført på nedrammede pæle, kan funderingen dog være udført korrekt. Det er vores vurdering, at husets sætninger skyldes, at fundamenter under huset er placeret i ukontrolleret fyldjord med underliggende blødbundsaflejringer til stor dybde. Langt de største sætninger, de konstaterede jordbundsforhold taget i betragtning, vil typisk være overstået på nuværende tidspunkt. Der kan forventes fremtidige sætninger, som følge af krybninger i jorden. Ved tiltag eller udefra stående forhold, som vil medføre spændingsændringer i jorden, kan det medføre yderligere betydelige sætninger. For at standse sætningerne i konstruktionen anbefales det, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter".

Af notat af 12/4 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår det, at "her ses det med udgangspunkt i nordøstlige hjørne, at bygningen har sat sig ca. 0,26 m mod syd (begge hjørner), og nordvestlige hjørne har sat sig ca. 0,10 m. ... Da der ved ovenstående måling ses, at bygningens sætning ved sokkel og tagkonstruktionen følges, indikere dette, at bygningens sætning er opstået eller eskaleret efter etableringen af til- og bygningen med ny tagkonstruktion med overetage i 1982. Hvis bygningens sætning var påbegyndt fra opførelsen i 1966 frem til ændringen af tagkonstruktionen, skulle der være forskel i sætningerne ved sokkel og i tagkonstruktionen, hvilket ikke blev konstateret. Ved en ombygning, hvor der sker ændringer af bærende eller stabiliserende vægge, vil der ske omløjninger af kræfterne i bygningen, som kan give nye utilsigtede spændinger, der kan ændre/forværre sætningerne i bygningen. Som anført i geotekniske rapport anbefales det, for at standse sætningerne i konstruktionen, at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter. Denne sikring bør ligeledes udføres ifm. påtænkt ombygning af det bærende system".

Af notat af 20/8 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 2 fremgår det, at "gytje består helt overvejende af animalsk dynd (ekskremitter fra smådyr) og tørv er hovedsagelig planterester. Geoteknisk er disse jordarter farlige, idet et endog ringe indhold af organisk stof har stor indflydelse på en jordarts egenskab og bæreevne. Tørv og gytje omsættes med tiden og påvirkes af vandindholdet. Det kan lidt sammenlignes med en svamp, som trykkes sammen, når bæreevne bliver svagere. Her vil vandpåvirkning i jorden også kunne give ændringer, så en omdannelse og dermed sætning kan accelerere. Det store lag af gytje og tørv vil fortsætte omdannelsen og sætningen af bygningen vil dermed fortsætte. De øgede nedbørsmængder, der vil komme, vil også påvirke jordlagene med tørv og gytje under bygningen med fortsat sætning til følge, hvilket kan accelerere. ... Konklusion. Ud fra ovenstående fastholdes det, som også er anført i geotekniske rapport, at sætningerne i konstruktionen vil fortsætte og skal standses nu, ved at der udføres en sikring af husets bærende fundamenter og terrændæk. Det vurderes, at bygningen ikke vil være sikker, da der med de forholdsvis store sætninger er opstået større spændinger i bygningen, hvilket kan give pludselig større revnedannelser og i værst tilfælde pludselig kollaps af bygningen evt. ved ændring af bygningen. Dette endvidere ud fra den store forskel, som har givet skævhed i bygningen".

Af vurdering af 8/11 2021 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det, at "det er min KLARE opfattelse, at bygningen, med de aktuelle jordbundsforhold, allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966, har indledt et sætningsforløb, og at største delen (75-80%) af de indtrufne sætninger er opstået indenfor de første 4-5 år efter opførelsen. Frem til ombygningen i 1982 har bygningen givetvis fået en restsætning, således at de på dette tidspunkt havde fundet en ligevægt uden yderligere sætninger. Ombygningen i 1982 har igangsat en nyt sætningsforløb grundet den tillægslast der er påført underbunden. Tillægslasten fra tagetagen er dog relativ lille i forhold til den last der blev pålagt underbunden ved opførelsen i 1966, og har således alene afstedkommet en mindre del af de opståede sætninger. Det er således min opfattelse, at bygningen igen, i dag, har fundet en ligevægt i forhold til sætninger, her ca. 40 år efter sidste ombygning. Jf. de udførte geotekniske undersøgelser (bilag 4) er der ikke truffet grundvand i de 2 udførte maskinboringer. ... Fremadrettede ændringer i grundvands- og belastningsforhold vil

kunne påvirke den nuværende situation under ejendommen. Således vil ombygninger der påfører underbunden tillægslaster kunne igangsætte nye sætninger, ligesom en sænkning af grundvandspejlet vil medføre tillægslaster. I notat 03 fra [klagerens rådgivende ingeniør 2] konkluderes det at forøgede nedbørsmængder vil kunne forværre situationen. Dette er jeg ikke enig i, idet et eventuelt hævet vandspejl vil aflaste, qua opdriften på den underliggende jord. Som jeg forstår de fremlagte bilag er der ikke umiddelbart tegn på at ejendommen har synlige skader i murværk mv. Dette indikerer for mig at ejendommen har en god sammenhæng, således forstået at ejendommen har gennemgået en jævn sætning. Med baggrund heri er det ikke min vurdering at der er nærliggende risiko for en udvikling i sætningsforløbet, endsige risiko for kollaps".

Af vurdering af 6/1 2022 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det, at "af de fremlagte bilag 20 og 21 ses det, at der påregnes en væsentlig udvidelse af terrassen mod vest. Såfremt denne udvidelse, specielt mod syd, foretages ved jordopfyldning vil dette medføre væsentlige tillægslaster på den underliggende sætningsgivende lag. En sådan tillægslast vil forøge spændingen op mod, og under det bestående fundament, og derved igangsætte nye sætninger."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Basisdækningen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at ejendommens fun-dering eller gulvenes skævhed på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der pågår aktuelle sætninger af bygningen som følge af jordbundsforholdene. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på allongen af 5/5 2020 til tilstandsrapporten. Det fremgår med K1-anmærkning, at gulve i stueetagen og på 1. salen stedvis er ujævne og eftergiven-

de/knirkende ved betrædning, og at der stedvis er betydelige skævheder i gulve. Af noten fremgår det, at "det skønnes at skævheder skyldes mangelfuld/defekt opklodsning af gulvstrøer, og/eller ujævnheder i underliggende terrændæk".

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, når der bortses fra oplysningerne i allongen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af geoteknisk rapport af 4/2 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør 1 fremgår, at langt de største sætninger typisk vil være overstået på nuværende tidspunkt.

Nævnet har lagt på vægt, at selskabets rådgivende ingeniør har vurderet, at der ikke kan forventes væsentlige udviklinger i sætningsforløbet, og at der ikke er risiko for kollaps.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det af vurdering af 8/11 2021 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår, at bygningen allerede umiddelbart efter opførelsen i 1966 indledte et sætningsforløb, og at størstedelen (75-80%) af de indtrufne sætninger opstod indenfor de første 4-5 år efter opførelsen. Det fremgår videre, at ombygningen i 1982 igangsatte en nyt sætningsforløb på grund af den tillægslast, der blev påført underbunden, men at tillægslasten fra tagetagen dog var relativ lille i forhold til den last der blev pålagt underbunden ved opførelsen i 1966.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker den forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse eller ændringer af ejendommen, jf. herved bl.a. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11.

Genhusning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3, at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt".

Efter udfaldet af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække genhusningsomkostninger helt eller delvist.

Nævnet bemærker, at selskabets sagsbehandling ikke har været af en sådan karakter, at klagerne kan kræve genhusning dækket på erstatningsretligt grundlag.

Udvidet dækning

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at funderingen er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunkterne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Advokatomkostninger, udgifter til sagkyndig bistand og øvrige krav

Efter udfaldet af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokatomkostninger og omkostninger til sagkyndig bistand helt eller delvist.

Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes øvrige krav, idet der ikke er blevet påvist dækningsberettigende forhold.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

96852

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand