

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97062:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2009 på baggrund af tilstandsrapport af 5/3 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K3	På sydgavl er sokkelpuds ikke ført under terræn. Note: Der er risiko for at vand trænger ind i konstruktionen.
	K1	På sokkel rundt huset er der mange mindre revnedannelser i sokkelpuds.
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Rundt huset har facade/murværk mange mindre revnedannelser. Note: Revner skydes den valgte kalksandstensmursten, og der skal forventes løbende vedligeholdelse.
3.6 Indvendig vægge	K1	I værelse mod sydvest er der revnedannelse til højre for dør på væg til gang.
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	I bryggers til højre for dør på væg har enkelte klinker revnedannelser og flere har delvis mistet sin vedhæftning til underlaget.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97062

I klage af 8/7 2021 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"På vegne af mine klienter - ... - klages hermed over Dansk Boligforsikrings afgørelse vedr. anmeldt skade samt den af ejerskifteforsikringsselskabet tilbudte udbedring af skadesforholdet.

---o0o---

Ved købsaftale dateret den 7/4-2009 erhvervede klagerne ejendommen beliggende ..., jf. bilag 1 og bilag 2.

Som bilag 3 fremlægges tilstandsrapport af 5/3-2009.

Som bilag 4 fremlægges police, Dansk Boligforsikring, med ikrafttrædelsestidspunkt den 31/7-2009.

Som bilag 5 fremlægges almindelige forsikringsbetingelser nr. DBF.1.1.07, Dansk Boligforsikring.

Sagsøger overtog ejendommen den 1/8-2009.

---o0o---

Indledningsvis bemærkes, at der ved overtagelse af ejendommen kun var en meget lille revne ved døren i værelset mod sydøst, hvilket tillige fremgår af tilstandsrapporten.

Forholdet/skaden udviklede sig imidlertid således, at der kunne konstateres gennemgående revner i vægge på begge sider af fordelingsgangen samt i væggen mellem værelset mod sydøst og badeværelset.

Klagerne kontaktede derfor [klagernes byggesagkyndig] med henblik på, at han skulle vurdere forholdet/skaden.

Der blev på baggrund heraf foretaget undersøgelser af forholdet, hvorfor dele af trægulvet i værelset mod sydøst blev taget op, og der blev slået hul i terrændækket, hvorved det kunne konstateres, at væggen mellem værelset og badeværelset ikke var funderet korrekt, da væggen står direkte ovenpå sandfyldet. Det kunne endvidere konstateres, at sandlaget under terrændækket var sunket, hvorfor der er et hulrum under terrændækket på ca. 5 cm, jf. notat af 1/2-2019 fra [klagernes byggesagkyndige], jf. bilag 6.

Som det fremgår af notatet af 1/2-2019 fra [klagernes byggesagkyndige], blev det dengang vurderet, at årsagen til skaderne i væggene var forårsaget af en sætning i sandlaget i kombination med, at der ikke var en korrekt fundering af væggene.

Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet (Dansk Boligforsikring), der først afviste skaden, men efter en yderligere undersøgelse og omfattende korrespondance tilbød ejerskifteforsikringsselskabet den 8/1-2020 at udbedre forholdet/skaden ved benyttelse af 'Uretek-metoden', jf. bilag 7 og bilag 8.

Med udgangspunkt i ejerskifteforsikringsselskabets tilsagn om dækning og udbedring af skaden ved hjælp af Uretekmetoden, forsøgte klager at få Uretek til at give en garanti for, at der ikke vil komme yderligere sætninger efter en udbedring af forholdet, hvilket Uretek imidlertid ikke ville give.

Da klager og [klagernes byggesagkyndige] bl.a. med henvisning til ovenstående ikke anså en udbedring af forholdet/skaden efter 'Uretekmetoden' som værende en tilfredsstillende udbedringsmetode, påbegyndte parterne herefter forligsdrøftelser. Den 9/7-2020 fremsatte [selskabets medarbejder] på vegne af Dansk Boligforsikring et forligstilbud gående ud på, at Dansk Boligforsikring til fuld og endelig afgørelse af parternes mellemværende ville betale kr. 230.000,00 til klager.

Førend klager kunne tage stilling til det fremsatte forligstilbud, ønskede klager at få et estimat på de samlede omkostninger forbundet med en anden udbedringsmetode end 'Uretekmetoden'. Derfor kontaktede klagerne på ny [klagernes byggesagkyndige], der fik til opgave at undersøge de forventede omkostninger forbundet med en anden udbedringsmetode - herunder skulle der foretages en dybdegående undersøgelse af jordbundsforholdene på ejendommen.

Ved skrivelse af 19/5-2021 blev Dansk Boligforsikring informeret om de konstaterede forhold og de forventede omkostninger forbundet med en håndværksmæssig korrekt udbedring af skaderne, jf. bilag 9 samt en række bilag, der nærmere dokumenterede forholdene (skadesomfanget) på ejendommen, jf. bilag 10-16.

De nye og tilbunds gående undersøgelser konkluderede blandt andet, at såvel indvendige vægge og ydervægge står på opfyld, hvorfor der skal foretages en efterfundering af gulvet og husets sokkel for at opnå et sætningsfrit byggeri. Det kan således konkluderes, at der var tale om væsentlige ændrede forudsætninger i forhold til, hvad der tidligere lå til grund for Uretek's forslag for udbedring af skaden.

Dansk Boligforsikring afviste ved mail af 27/5-2021 at medvirke til en korrekt udbedring af forholdene, jf. bilag 17.

Ved skrivelse af 4/6-2021 blev Dansk Boligforsikring blandt andet spurgt, om parterne kunne indgå en aftale om, at restsætningen (differencesætningen) efter udbedring af forholdet efter 'Uretek-metoden' ikke må overstige 1 mm (både for udvendig mur og indvendige vægge), idet parterne samtidig skulle være enige om, at såfremt restsætningen (differencesætningen) måtte overstige 1 mm, så skulle ejerskifteforsikringen fortsat dække udbedring af forholdet, og om der kunne indgås en aftale om, at såfremt 'Uretek-metoden' blev valgt, så skulle ejerskifteforsikringsselskabet afholde samtlige omkostninger forbundet hermed, jf. bilag 18.

Dette blev tillige afvist af Dansk Boligforsikring ved mail af 15/6-2021, jf. bilag 19.

---oOo---

Henset til ovenstående hændelsesforløb er det nødvendigt at indgive nærværende klage, idet Dansk Boligforsikrings forslag til udbedringsmetode og de anslåede omkostninger forbundet hermed og den dermed tilbudte erstatningssum ikke står mål med de faktiske forhold, der skal til for at udbedre skaden.

Det bemærkes, at det er klagers opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten ikke gav klagerne mulighed for at vide, at der kunne opstå ovennævnte problemer.

Afslutningsvis bemærkes, at huset fortsat bevæger sig, således at revnerne (sætningsskaderne) bliver større og længere."

Selskabet har i brev af 25/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører udbedring af sætninger og risiko for fremtidige sætninger som følge af jordbundsforholdene, der ifølge klager omfatter efterfundering af terrændæk og husets sokkel for at opnå et sætningsfrit byggeri. DBF har under forligsforhandling tilbudt at udbetale kr. 230.000,00 på baggrund af bl.a. tilbud på udbedring efter 'Uretekmetoden'.

Supplerende sagsfremstilling

På baggrund af klagers skadeanmeldelse af den 23. marts 2018, foretager DBF besigtigelse den 10. april 2018. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A. Besigtigelsesnotat af den 17. april 2018 fremlægges som bilag B.

Den 17. maj 2018 meddeler DBF, at selskabet vil foretage genbesigtigelse efter destruktivt indgreb i husets terrændæk. Supplerende korrespondance mellem DBF og klagers advokat fremlægges som bilag C.

Grundet skadebehandlerens ansættelsesophør og sagens karakter håndteres sagen på et tidligt tidspunkt af DBF's kvalitets- og klageansvarlige. Efter DBF's genbesigtigelse – efter destruktivt indgreb – tilbyder DBF dækning for udbedring ved Uretekmetoden, hvilket klager accepterer, såfremt der gives garanti på arbejdet. Herefter indhenter DBF tilbud fra Uretek A/S (UR), ligesom det aftales mellem parterne, at der foretages yderligere undersøgelser ved [selskabets rådgivende ingeniør] herunder dennes stillingtagen til, om der kan ske udbedring ved Uretekmetoden. Korrespondance mellem DBF og [selskabets rådgivende ingeniør] fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring ved nedramning af minipæle, som ifølge klager er den eneste rigtige måde at opnå et sætningsfrit byggeri.

Der er mellem parterne enighed om, at den anmeldte skade består i hulrum under terrændæk samt sætning af 2 indvendige skillevægge som følge af sætninger i jordbundsforholdene under gulvet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at påvise, at Uretekmetoden – som ligger til grund for den af DBF opgjorte erstatning – er utilstrækkelig som udbedring af de registrerede forhold ved terrændækket og skillevæggene.

Ejendommen udgøres af et 1 plans parcelhus fra 1968, hvor terrændækket ifølge byggesagens snittegning er opført på 20 cm sandlag og de omhandlende skillevægge direkte på det underlig-

gende jordlag under sandlaget uden fundering i fuld dybde. Byggesag fra 1967 for matr. ... fremlægges som bilag E.

Med henvisning til bilag C blev det i forlængelse af DBF's dækning aftalt med klagers advokat at lade [selskabets rådgivende ingeniør] undersøge jordbundsforholdene nærmere i forhold til, hvorvidt anvendelse af Uretekmetoden er en egnet udbedringsmetode set i relation til den forventede restsætning, idet der ved Uretekmetoden tilføjes en kraftig forøgelse af styrke og bæreevne i undergrunden. Produktbeskrivelse af Uretek GeoPlus fremlægges som bilag F.

Ifølge [selskabets rådgivende ingeniør] er sætningen sket i en del af huset, som er beliggende ovenpå en del af et opfyldt gammelt fæstningsanlæg/pansergrav fra anden verdenskrig, hvor der her kan konstateres sætningsgivende lag fra 0,5 til 3 meter under gulvoverfladen. På baggrund af egne boringer, og da der i øvrigt ikke ses tegn på sætninger i facaderne, er der ifølge [selskabets rådgivende ingeniør] foretaget en tilstrækkelig fundering af de etablerede fundamenter ved ydervæggene. Notat af den 28. oktober 2019 fra [selskabets rådgivende ingeniør] fremlægges som bilag G.

Ved udførelse af Uretekmetoden i henhold til tilbud af den 7. januar 2020 fra Uretek – hvor terrændækket og skillevæggene understøttes ned til 1,5 meter under gulvoverfladen – vil restsætningen (i husets restlevetid) i det resterende sætningsgivende fyldlag på 1,5 meter ifølge [selskabets rådgivende ingeniør] være mindre end 10 mm (bilag D, mail af den 4. december 2019).

Klager har ved bilag 11 fremlagt 'Geoteknisk udgravningstilsyn' af den 8. februar 2021 udarbejdet af [klagernes rådgivende ingeniør], som – modsat [selskabets rådgivende ingeniør] – anfører, at der ikke ses indikationer på udførelse af ekstrarfundering af sokkel i område med sætningsgivende opfyld, hvorfor der – til trods for begrænsede skader på ydermuren efter mere end 50 år efter husets opførelse – ifølge [klagernes rådgivende ingeniør] ligeledes skal ske en efterfundering af denne del af soklen.

Klager har efter DBF's opfattelse ikke påvist, at Uretekmetoden er utilstrækkelig som understøtning af terrændækket og skillevæggene som følge af sætning/krympning af det underliggende fyldlag, da en restsætning på mindre end 10 mm ved et hus fra 1968 er sædvanligt for et tilsvarende hus fra 1968 i almindelig god stand.

Den omstændighed at Uretek ikke ønsker at give en generel garanti for, at der efter udbedringen ikke vil opstå sætninger/sætningskader ved et mere end 52 år gammelt hus er hverken usædvanligt eller udtryk for, at Uretekmetoden i øvrigt er utilstrækkelig som udbedringsmetode i den konkrete sag.

Klager har i øvrigt ikke påvist, at det udover understøtning af terrændækket og skillevæggene er forhold ved soklen ved husets sydfløj, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 31. juli 2009, da der efter mere end 52 år efter husets opførelse ikke kan ses aktive sætningskader ved murværket.

Klagen bør derfor afvises.

DBF har tidligere tilbudt at fastsætte erstatningsbeløbet til kr. 230.000,00 – til fuld og endelig afgørelse af sagen – på baggrund af Uretekmetoden (jf. bilag 7) og andre omkostninger forbundet

med udbedringen samt klagers forholdsmæssige omkostninger til advokat og byggeteknisk rådgivning. Tilbuddet blev foranlediget af telefonisk drøftelse den 9. juli 2020 med klagers advokat i forbindelse med forligsforhandlingens afsluttende fase (bilag C, DBF's mail af den 18. september 2020). At der reelt blev indgået en aftale mellem DBF og klagers advokat understøttes i øvrigt af, at klagers rådgiver efterfølgende overfor [selskabets rådgivende ingeniør] oplyste, at sagen var afsluttet, ligesom klager anmodede [selskabets rådgivende ingeniør] om at bistå dem i en efterundersøgelser på ejendommen.

DBF's tilbud om at fastsætte erstatningsbeløbet til kr. 230.000,00 står stadigvæk ved magt, ligesom erstatningen kan udbetales som et tilskud til en eventuel anden og dyrere udbedringsmetode.

At klager vælger at løbe fra den mundtlige aftale mellem DBF og klagers advokat i forbindelse med telefonsamtale den 9. juli 2020, for derefter at få foretaget nye undersøgelser ved [klagerens rådgivende ingeniør], kan efter DBF's opfattelse ikke føre til dækning af yderligere omkostninger."

Selskabet har i kommentar af 27/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings klagesvar kan give anledning til den opfattelse, at klagers advokat har brudt en aftale med selskabet om erstatningens fastsættelse. Dette er hverken tilfældet eller hensigten. Selskabet vil alene påpege, at klager - ved de konkrete forligsforhandlinger mellem selskabets klageansvarlige og klagers advokat samt den efterfølgende oplysning fra klagers rådgiver om sagens afslutning - i første omgang har været indstillet på at afslutte sagen med kr. 230.000,00."

Klagerens advokat har i brev af 4/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som bilag 20 fremlægges rapport af 13/9-2017 fra [den geotekniske rådgiver], hvoraf det blandt andet fremgår, at der er konstateret blød bund ned til 3,4 meter under terræn, jf. side 3.

Rapport af 13/9-2017 fra [den geotekniske rådgiver] skal sammenholdes med rapporten af 8/2-2021 fra [klagerens rådgiver], hvor det på side 3 konkluderes, at der givetvis er tale om en gammel pansergrav fra anden verdenskrig, der er 4,0-4,5 meter bred og ca. 3,5-4,0 meter dyb, hvor der blev truffet opfyld (blød bund).

Ovennævnte rapporter fra [den geotekniske rådgiver] og [klagerens rådgivende ingeniør] skal sammenholdes med tilbuddet fra Uretek af 7/1-2020, side 3 (jf. bilag 7), hvoraf det fremgår, at Uretek alene giver tilbud på udfyldning af hulrum og stabilisering ned til 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen.

Uretek-udbedringsmetoden medfører altså, at der efter udbedring efter 'Uretek-metoden' vil være et sætningsgivende lag på 1,90-3,5 meter under villaen, der fortsat vil medføre bevægelser/sætninger og dermed sætningsskader på villaen.

Efter klagers opfattelse burde tilbuddet fra Uretek således indeholde følgende: 'stabilisering af terrændæk til en dybde på 3,4-4,0 meter under overkant af gulvkonstruktionen', hvilket imidlertid ikke er tilfældet.

I øvrigt henvises til bilag F, side 2 ('produktbeskrivelse af Uretek GeoPlus'), hvor Uretek beskriver, hvorledes de udbedrer sætningsskader ved hjælp af 'Uretekmetoden'. Af beskrivelsen fremgår det blandt andet, at Uretek injicerer Uretek GeoPlus 'ned til bæredygtige jordlag', hvorved der dannes en 'massiv bro mellem bygningskonstruktionen og det bæredygtige jordlag'. Det forekommer derfor særdeles betænkeligt og i enhver henseende utilstrækkeligt, at Uretek alene giver tilbud på udfyldning af hulrum og stabilisering ned til 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen, idet denne udbedringsmetode strider mod Ureteks egne retningslinjer.

Med henvisning til ovenstående samt de af klager fremlagte bilag er det fortsat klagers opfattelse, at Dansk Boligforsikrings forslag til udbedringsmetode og de anslåede omkostninger forbundet hermed og den dermed tilbudte erstatningssum ikke står mål med de faktiske forhold, der er nødvendige for at udbedre forholdet/skaden."

Selskabet har i brev af 22/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har ingen indvendinger mod fremlagte bilag 20, som svarer til [selskabets rådgivende ingeniør] observationer (jf. bilag G), hvorved der under sandfyldet på terrændækket kunne registreres ler- og sandmuld ned til 3 meter under oversiden på gulvoversiden. Bilag 20 bidrager således ikke med nyt af afgørende betydning for vurderingen af forholdet.

Den af klagers advokat anførte beskrivelse kan dog give anledning til den opfattelse, at der efter udførelse af Uretek's udbedringsmetode (bilag 7) vil være et sætningsgivende lag på mellem 1,90 og 3,4 meter under huset.

DBF skal for god ordens skyld derfor præcisere, at udførelsen af Uretek's udbedringsmetode – hvor der sker en udfyldning hulrum og stabilisering ned til 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen – er ensbetydende med, at der herefter vil være et jordlag med organisk humusstof på ca. 1,5 meter i undergrunden under terrændækket. Restsætningen ved dette jordlag skønnes af [selskabets rådgivende ingeniør] til at være under 10 mm (bilag D).

Da der ikke er registreret sætningsskader ved husets fundamenter eller murværk, og da der – til trods for hulrummet under terrændækket – endnu ikke er sket sætningsskader ved terrændækket, har klager ikke påvist dækningsberettigende forhold udover den allerede meddelte dækning og tilbudte erstatning."

Klagernes advokat har i brev af 3/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis bemærkes, at [selskabets rådgivende ingeniør] alene har foretaget et skøn, hvoraf det fremgår, at restsætningen for ejendommen skønnes at være ca. 10 mm. Ydermere bemærkes, at den forventede restsætning vil hidrøre fra lagene fra 1,9-3,5 meter under terræn.

Det bemærkes, at [selskabets rådgivende ingeniør] (jf. bilag D) alene fremkommer med et uforpligtende skøn over, hvilke sætningsskader der i fremtiden må forventes at opstå, hvis 'Uretekmetoden' anvendes. Som en konsekvens heraf kan det ligeledes konkluderes, at [selskabets rådgivende ingeniør] på ingen måde afgiver nogen form for garanti eller lignende sikkerhed for, at 'Uretekmetoden' vil forhindre fremtidige sætningsskader på ejendommen.

Såfremt det måtte vise sig, at [selskabets rådgivende ingeniør] skøn er forkert, så vil det udelukkende være klager (dvs. ejerne af ejendommen ...), der står tilbage med potentielt uoverskuelige økonomiske konsekvenser – en situation som klager naturligvis ikke skal bringes i, idet der foreligger andre udbedringsmetoder, hvor der gives garantier for det udførte arbejde.

Derudover bemærkes, at [selskabets rådgivende ingeniør] i rapporten af 28/10-2019 (jf. bilag G) konkluderer, at 'en permanent' og 'langtidsholdbar løsning' vil være at ramme et antal pæle til bæring af vægge og gulve i det opfyldte område. Med andre ord anbefaler [selskabets rådgivende ingeniør] samme udbedringsmetode, som klager ønsker, idet det samtidig kan konkluderes, at [selskabets rådgivende ingeniør] ikke anbefaler, at forholdet udbedres iht. 'Uretek-metoden'.

At der derudover tydeligvis er tale om et fejlskøn fra [selskabets rådgivende ingeniør] side underbygges af den geotekniske rapport fra [den geotekniske rådgiver] (jf. bilag 20) samt Tilsynsnotat af 8/2-2021 fra [klagerens rådgivende ingeniør] (jf. bilag 11), idet det af disse fremgår, at der er truffet lermuld fra cirka 1,8-3,4 meter under terræn i boring B2 (jf. rapport fra [den geotekniske rådgiver]). Det organiske indhold i lermuld kan sagtens være 4-6%, hvilket i praksis betyder, at der over tid kan ske en organisk omsætning på op til 4-6%.

Ved eksempelvis en organisk omsætning på bare 2 % vil det betyde, at laget med lermuld vil sætte sig 2 % af 1,5 meter, hvilket giver en sætning på 30 mm og dermed en væsentlig større sætning end de ca. 10 mm, som er skønnet af [selskabets rådgivende ingeniør].

I øvrigt forekommer bemærkningen fra [selskabets rådgivende ingeniør] om, at de forventede restsætninger ikke vurderes at være væsentlige, hvis 'Uretek-metoden' anvendes, at være meget subjektiv, idet de færreste husejere formentlig vil karakterisere fremtidige sætninger på op til 10 mm. som værende uvæsentlige.

I Dansk Boligforsikrings indlæg af 25/8-2021 er følgende anført: 'en restsætning på mindre end 10 mm ved et hus fra 1968 er sædvanligt for et tilsvarende hus fra 1968 i almindelig god stand', hvilket i enhver henseende må anses for værende en udokumenteret påstand. Tværtimod er det klagers holdning, at et hus fra 1968 har sat sig, hvorfor man som ejer af et hus fra 1968 ikke burde forvente yderligere sætninger.

---oOo---

Ovenstående samt tidligere bemærkninger omhandler udelukkende risikoen for sætninger, hvilket er en for ensidig fremstilling af problemet og dermed et tilsvarende problem med det af Dansk Boligforsikring afgivne dækningstilsagn, idet de trufne fyldaflejninger ikke kan karakteriseres som bæredygtige, hvorfor en fundering over disse altid vil være en fejlfundering.

Såfremt 'Uretek-metoden' benyttes i de øverste 1,5-1,8 meter jordlag, så vil huset fortsat være fejlfunderet, idet fyldaflejninger sagtens kan omleje sig, hvilket eksempelvis kan ske ved vibrationer. Hvis klagers nabo (der har tilsvarende problemer som klager) derfor om f.eks. 5 år vælger at ramme pæle ned for at udbedre de tilsvarende problemer på nabohuset, så vil en sådan ramning af pæle medføre sætninger i de trufne ikke funderingsegne fyldaflejninger.

Konklusionen er derfor, at 'Uretek-metoden' også af denne årsag fortsat må karakteriseres som ufuldstændig og dermed en 'halv løsning'.

Selskabet har i brev af 28/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til mail af den 23. november 2021 fra [klagernes rådgivende ingeniør] (bilag 21) anføres det af klagers advokat, at [selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget et fejlskøn, idet der ifølge [klagernes rådgivende ingeniør] sagtens kan være mere sætningsgivende lermuld mellem 1,8 og 3,4 meter under terræn, som kan give anledning til mere end 3 gange større restsætninger end skønnet af [selskabets rådgivende ingeniør].

[Selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget sit skøn på baggrund af samme boreprofil fra [den geotekniske rådgiver] (bilag 20), hvoraf det alene fremgår, at jordlagene under terrændækket mellem 1,8 og 3,4 består af 'Lermuld, sandet, kalkstykker, mørkebrunt' og dermed indeholder sætningsgivende organisk materiale. Det fremgår således ikke af rapporten, hvor meget sætningsgivende organisk materiale der er under terrændækket.

Med henvisning til [selskabets rådgivende ingeniørs] mail af den 4. december 2019 til DBF (bilag D) påpeges det, at det under alle omstændigheder er vanskeligt at sætte præcise tal på restsætningen. [Selskabets rådgivende ingeniørs] skøn – om at restsætningen vil være under 10 mm – er dog foretaget på baggrund af den allerede indtrådte sætning under terrændækket og den minimale restsætning ved de trufne jordlag – der erfaringsmæssigt vil opstå mere end 50 år efter husets opførelse, idet langt størstedelen af sætningen af jordlaget under terrændækket sker indenfor de første 10-15 år efter husets opførelse.

Der er derfor ikke uden videre grundlag for at antage, at restsætningen er på 30 mm i stedet for under 10 mm som anført af [selskabets rådgivende ingeniør].

Da bevisbyrden for at terrændækket efter udførelse af Uretekmetoden (som DBF har meddelt dækning for) vil gennemgå et mere omfattende restsætningsforløb sammenlignet med et tilsvarende hus fra 1968 i almindelig god stand, påhviler klager, fastholdes selskabets påstand.

Hvorvidt der i øvrigt kan/vil ske sætninger ved huset i forbindelse med teoretiske fremtidige scenarier, er ikke relevant for ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 19/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere anført bemærkes det, at forholdene/skaderne på ejendommen fortsat udvikler sig.

Derudover bemærkes, at høringssvaret fra Dansk Boligforsikring ikke giver anledning til ændring af klagers opfattelse.

Dansk Boligforsikring forholder sig fortsat ikke til, at den af ejerskifteforsikringsselskabet tilbudte løsning til udbedring af forholdet/skaderne er baseret på et uforpligtende skøn fra [selskabets rådgivende ingeniør], hvorfor det på ny må fremhæves, at [selskabets rådgivende ingeniør] på ingen måde afgiver nogen form for garanti eller lignende sikkerhed for, at 'Uretek-metoden' vil forhindre fremtidige sætningsskader på ejendommen. Tillige bemærkes, at Uretek ej heller giver nogen form for garanti for deres eventuelle arbejder, jf. f.eks. bilag 7, side 3.

På ny henledes opmærksomheden på, at [selskabets rådgivende ingeniør] i rapporten af 28/10-2019 (jf. bilag G) konkluderer, at 'en permanent og 'langtidsholdbar løsning' vil være at ramme et antal pæle til bæring af vægge og gulve i det opfyldte område. [Selskabets rådgivende ingeniør] anbefaler derfor samme udbedringsmetode, som klager ønsker, idet denne udbedringsmetode karakteriseres som en permanent og langtidsholdbar løsning.

Klager har med henvisning til tidligere indlæg ('høringssvar') samt sagens bilag løftet bevisbyrden for, at den af Dansk Boligforsikring tilbudte udbedringsmetode ('Uretek-metoden') må karakteriseres som ufuldstændig og dermed i bedste fald en 'halv løsning'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af geoteknisk undersøgelse af 13/9 2017 fra den geotekniske rådgiver fremgår bl.a.:

"1. Projekt

[Den geotekniske rådgiver] har udført 2 geotekniske borer til mulig afdækning af årsag til revner i parcelhus fra 1960'erne i et plan uden kælder.

Det er oplyst, at der er konstateret revner i byggeriet mod syd.

Rekvirenten har desuden oplyst, at [naboejendommen] er blevet efterfunderet på brøndfunderer inden for de sidste 5 år.

Yderligere foreligger ikke oplyst.

...

3. Jordbunds- og vandspejlsforhold

I boring 1 er der øverst truffet fyld (sandmuld) til 1,4 m u. t., hvorefter der er truffet senglacialt/glacialt sand til den borede dybde af 5,0 m u. t.

I boring 2 er der øverst truffet fyld (lermuld, sandmuld og kalk) til 3,4 m u. t., hvorefter der er truffet kalk fra kridttiden til den borede dybde af 5,0 m u. t.

Der er pejlet i de nedsatte pejlerør umiddelbart efter borearbejdets afslutning, hvor der ikke blev registreret et frit grundvandsspejl (GVS). Grundvandsspejlet har på pejlingstidspunktet ikke stabiliseret sig endeligt.

For en mere detaljeret beskrivelse af jordbunds- og vandspejlsforholdene henvises til boreprofilerne i bilag 1.

...

5. Vurdering

Det formodes, at huset er direkte funderet i frosthøje dybde, hvilket typisk er 0,9 m u. t. Med de trufne aflejringer vurderes det således, at der ved boring 2 og muligvis ved boring 1 er funderet i sætningsgivende aflejringer.

Dette skal ubetinget undersøges ved udførelse af prøvegravninger til underside af sokkel. Nogle af prøvegravningerne skal udføres ved hushjørner til undersøgelse af, om der er punktfundamenter under stribefundamentet.

Der kan i overfladenære kalkaflejringer forekomme såkaldte terrænnære 'skorstene', som er sprækker til 1 á 5 meters dybde med beskeden horisontal udstrækning. De er dannet som følge af nedsivende kulsyreholdigt overfladevands opløsning af kalken. Efterhånden som opløsningen skrider frem, vil de overliggende aflejringer synke ned i de dannede fordybninger, og der vil derfor på disse steder ofte optræde meget bløde aflejringer med en yderst ringe bæreevne.

Det kan ikke udelukkes, at de trufne aflejringer i boring 2 er en sådan 'skorsten', hvis udbredelse vi ikke kender, og som regelløst kan forekomme i området til vilkårlige dybder.

Såfremt huset er funderet i sætningsgivende fyldaflejringer, vurderes det, at sætningerne vil fortsætte såfremt de ikke bringes til ophør. Det skal dog bemærkes, at sætningerne aftager med tiden.

6. anbefalinger

Det anbefales at udføre et passende antal prøvegravninger ved husets fundament til fastlæggelse af funderingsdybde, aflejringstype i funderingsniveau samt til fastlæggelse af omfanget af fyldet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Kalksandstenshus med murede skillevægge. Besigtigelsen starter i den lange fordelergang, hvor der ses revner ved alle døre, mest markant i siden med badeværelset, foto 1-6

Man er i gang med at opsætte gipslofter i nederste værelse ved siden af badeværelset, her ses revner i væggen mod fordelergangen, ligesom alle dørene i begge sider ses hængende, foto 5-8+10

I værelset op til badeværelset er der under/bag et nu fjernet skab en rørinstallation, som ses tør, foto 13-14

I bryggerset på den anden side af badeværelset, ses revne ved loftet samt hængende dør, foto 15

I børneværelse og soveværelse på modsatte side af gangen ses dørene hængende, se foto 9 + 'Børneværelse'

FT har tidligere fjernet vægfliser på badeværelset, hvor en vandret revne nu ses udviklende, dvs. den øges i størrelse, foto 16

Der er gitterspær, og de langsgående vægge i fordelergangen er ikke understøttende eller bærende for spærene, foto 17-18

Udenfor ses terrasse som er anlagt i ca. 2011 som dykkende, foto 19-19a-20 ligesom ca. 4 år gammelt hegn mod naboen ses hængende i en line mellem naboen's gavl og badeværelset, foto 21-21a

På gavl ses tidligere udbedret revne, se tegning og foto 22

De udvendige sokler viser ikke andet end de i TR anmærkede svindrevner, foto 23-25

På terrassen er udskiftet en tagbrønd ca. 2010, foto 26

Foto 27 viser en måleplacering til geoteknisk undersøgelse på naboen's grund. Den ligger ca. i lige linje fra naboen's gavl på modsatte side af huset og gennem badeværelse.

Den ene nabo har efter FT's oplysninger haft sætningsproblemer med en gavl på den anden side af hegnet, på terrassesiden.

ÅRSAG/KONKLUSION:

FT oplyser om, at revnerne bliver større og større. Der foreligger en geoteknisk rapport, som viser at funderingen muligvis kan være foregået i en 'skorsten' se rapportens vurdering i pkt. 4. På bilag 2 i rapporten ses luftfoto, som viser at de to borerer ligger med terrasse, fordelergang og badeværelse midt mellem sig.

På et foto fra Dingeo, som FT sender mig ses en stribe lige hvor sætningerne er, se foto. Hvor meget eller lidt der kan lægges i et sådant billede er usikkert, men det viser netop, hvor der er problemer både ved FT og begge naboer.

FT's ingeniør opfordrer til, at der ophugges i fordelergang, så det kan undersøges om der er svind i terrændækket.

Ud fra tegningen ses det, at de langsgående vægge ikke er funderet ned i fuld dybde, hvilket er set mange gange før, uden det har givet problemer. De langsgående vægge er ikke bærende, og vil normalt kun skulle bære sig selv.

Da FT overtog var der plantebede, hvor der nu er terrasse, hvorfor man ikke opdagede eventuelle sætninger på terrassen.

Der har kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold, i form af revner i indvendige vægge.

Alderen på det skadede er 50 år

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Der ses følgeskader i form af revnede vægge og hængende døre.

Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse af ejendommen, hvis skaden skyldes de geodætiske forhold og funderingen af indervæggene."

Af notat af 1/2 2019 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Undertegnede har af flere gange besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at klarlægge årsagen til de opståede skader på vægge.

Skaderne kan beskrives således:

- Revner i skillevægge i gang ved værelser. Revnerne er opstået efter at nuværende ejere har foretaget ny malerbehandling af væggene med fuldspartling med efterfølgende malerbehandling. Se foto 1 - 4
- Revner i væg mellem bad og værelse. I forbindelse med en renovering af værelset der støder op mod badeværelset, er væggene blotlagt dels ved nedtagning af indbyggede skabe og fjernelse af overfladebehandlingen. Herved kan der konstateres, at der er en kraftig vandretgående revne i væggen ind mod badeværelset, revnen er på badeværelset repareret i forbindelse med udskiftning af inventar. Se foto 5
- Revner mellem væg og gulv i bad. I væggen i badeværelset er der en vandretgående revne tæt på sokkelklinken. Revnen er opstået efter badeværelset er malet ved indflytning. Se foto 6

Undersøgelser

I et forsøg på at afklare omfanget og årsagen til revnedannelserne er der foretaget følgende undersøgelser.

- Gulvet i værelset op mod badeværelset, er taget op langs med væggen og der er 2 steder taget hul i betondækket.
Ved denne undersøgelse kunne der konstateres følgende forhold:

- Væggen ind mod badeværelset er ikke understøttet af et fundament, men står udelukkende på mursten ovenpå sandlaget, og murstenene er ikke belastet hvorfor de ligger helt løse. Se foto 10 g 11
 - Under betondækket er der 5-6 cm hulrum ned mod sandlaget. Se foto 9 - 10 - 11. Hulrummet strækker sig også ind gulvet i badeværelset
 - Varmerøret til radiatoren var meget angrebet af rust
- Der er foretaget tv-inspektion af kloakken, undersøgelsen viste at der ikke var nogen brud eller andet der kunne være anledning til at sandlaget under betondækket har sat sig
- Varmerørene er blevet trykprøvet, resultatet heraf var, at der ikke var nogen utætheder
- Der er af [den geotekniske rådgiver] foretaget undersøgelse af jordbundsforholdene, der henvises til vedhæftet rapport

Vurdering

Det er undertegnede vurdering, at der er sket en sætning i bærelagene under bygningen og det er årsagen til de beskrevne skader i væggene og i det opstået hulrum under betonlaget. Det forhold at der ikke er et fundament under væggen mellem badeværelset og værelset forstærker problemerne."

Af selskabets rådgivende ingeniørs vurdering af 28/10 2019 fremgår bl.a.:

"Med baggrund i Deres mail af 27. juni 2019, samt efterfølgende besigtigelse af ejendommen, i samråd med forsikringstager, og dennes rådgiver d. 9. september 2019, er der d. 22. oktober 2019 foretaget supplerende undersøgelser på ejendommen.

Ud over besigtigelsen ligger følgende til grund for de supplerende undersøgelser samt nærværende notat:

- Geoteknisk undersøgelse nr. 1 fra [den geotekniske rådgiver] af 13. september 2017
- Diverse bygningstegninger fra Weblager.dk

Ved besigtigelsen er ejendommens udvendige facader gennemgået, og disse fremstår generelt uden væsentlige skader og revner, dog kan det konstateres, at der træffes mindre 'normale' revner i fugerne i de anvendte kalksandsten. I østfacaden er der foretaget omforandringer i facaden, og der er opmuret et mindre felt i nye sten. I sydgavlen er der tidligere foretaget en reparation, givetvis af ældre revne. Reparationen viser ikke umiddelbart tegn på udvikling.

Indvendig i ejendommen er der konstateret mindre revner i de to langsgående vægge på begge sider af fordelingsgangen med en revnevidde på op til ca. 1 mm. I væggen mellem bad og det sydlige værelse ses en vandret revne med en bredde på ca. 3 mm. Revnen er alene synlig fra værelses siden. Forsikringstager oplyser at denne tidligere har været gennemgående til badeværelset, men at denne er repareret i forbindelse med renovering af badeværelset. Der ses herefter ikke fornyet udvikling i revnen på badsiden.

I værelset i det sydøstlige hjørne er gulvet delvist opbrudt, og der kan konstateres et hulrum under gulvet.

Der er d. 22. oktober 2019 foretaget et nivellement rundt på ejendommen og det kan her konstateres at nederste skift er vandret på største delen af ejendommen. Dog kan det konstateres, at der midt for den sydlige gavl er en mindre forhøjelse af nederste skift på 6 mm. Fra omforandringer i øst og mod nord, og rundt om det nordøstlige hjørne kan det konstateres at fundaments overside er beliggende ca. 20 mm over det øvrige fundament. Dette er tilfældet frem til ca. 5 meter vest for fordøren. På vedlagte plantegning fra byggesagsarkivet er de ind målte resultater anført.

Udvendig ved gavlen, som anført på planen er der udført en boring B101. I denne boring er der under terrasseopbygning og muldfyld til 1,3 meter under terræn truffet intakte faste sandaflejringer, tilsvarende de i den tidligere boring B1.

Indvendig i værelset er der udført 2 boringer B102 og B103. Grundet sten/grus var det ikke med håndudstyr muligt at bore dybere end 0,6 meter under gulvniveau. I den udførte boring B103 er der under øverste truffet sandfyld ca. 0,5 m. under gulvoverside. Under sandfylden er der truffet ler- og sandmuld. Fra ca. 3,0 meter under gulvoverside er der truffet intakt kalk. Fylden er konstateret våd umiddelbart over kalken, men der er ikke konstateret et egentligt vandspejl.

Med baggrund i de udførte boringer, samt det udførte nivellement er det min opfattelse, at de etablerede fundamenter er ført gennem de øvre muldlag. Da der ikke er tegn på sætninger i facaderne indikerer dette, at der er foretaget en tilstrækkelig fundering af disse, evt. ved en dyb direkte fundering eller ved en forstærket fundering.

Derimod er der, for mig ikke anden konklusion, end at sætningerne i de indvendige vægge kan henføres til sætninger i den trufne fyld under gulvet. I det opbrudte område i værelset kan det konstateres, at de indvendige vægge er ført under betongulvet, og således er funderet direkte i fylden. Der er ikke umiddelbart tegn på sætninger i gulvene, hvilket indikerer at disse har en god vedhæftning til de indvendige vægge. Som situationen er på nuværende tidspunkt, ser det umiddelbart ud til at der er en god sammenhæng i vægskiveren idet disse alene i meget begrænset omfang har lidt overlast.

Hvorvidt 'Uretek metoden' er anvendelig for at hindre fremtidige sætninger i de indvendige vægge vil jeg overlade til Uretek at udtale sig om. Metoden vil utvivlsomt kunne udfylde hulrummet under gulvene og støtte disse. De indvendige fundamenter er som jeg ser det gået med ned i forbindelse med de indtrufne sætninger, og skal således presses op for at understøtte vægskiverne. Ved anvendelse af 'Uretek metoden' vil der efter min overbevisning kunne opstå sætninger i fremtiden alene grundet en omsætning af humusstoffet i den trufne fyld.

En permanent og 'langtidsholdbar løsning' vil være, at ramme et antal pæle til bæring af vægge og gulve i det opfyldte område.

Efter dine oplysninger om, at der på stedet tidligere har været en vej, som vist på luftfoto fra 1945, har jeg 'dyrket' dette yderligere. På luftfotos fra starten af 50'erne er vejen igen væk, vel at mærke på et tidspunkt før der blev udbygget og byggemodnet i området. Med baggrund i dette forhold har jeg undersøgt om der kan have været anden aktivitet i området. Følges 'vejen' længe mod øst hhv. vest ses denne i nogen udstrækning at vise et cirkelslag omkring ... Ved diverse søgninger på Google er jeg kommet frem til, at der med nogen sandsynlighed er tale om et opfyldt gammelt fæstningsanlæg fra anden verdenskrig. Ved søgningerne fremkommer der omtale

af pansergraven ved ... Med konstaterede fyldtykkelser på 3-3,3 m er dette relativt ens, svarende til bunden af en udgravning. På naboejendommen ... er der i forbindelse med en efterfundering af ejendommens sydlige del foretaget borer som viser fyld til rimeligvis samme dybde. Gavlen af denne ejendom er ligeledes beliggende over den konstaterede 'vej' eller grav."

Af selskabets rådgivende ingeniørs mail af 4/12 2019 fremgår bl.a.:

"Det vil for mig være vanskeligt at sætte et tal på de fremtidige sætninger. Således er der gennem de nu ca. 50 år ejendommen har stået, opstået det beskrevne hulrum under gulvene.

Det konstaterede hulrum er således efter min bedste overbevisning opstået hen over de forgangne 50 år, dels grundet omsætning af humusstof samt en konsolideringssætning i fylden. Det er min opfattelse, at sætningen primært er forårsaget af foranstående forhold, og i begrænset omfang af belastningen fra ejendommen. Såfremt der ved opførelsen af ejendommen er foretaget terrænreguleringer ved opfyldning kan dette ligeledes have igangsat en konsolidering, hvis udvikling nu vil være yderst minimal.

Det forhold at hovedparten af lasten nedføres i facaderne, som tilsyneladende er velfunderede, gør at der alene ses mindre indvendige bevægelser. De indvendige vægge er ført under betongulvet, og har tilsyneladende hængt så godt fast i hinanden, at disse har været i stand til 'hænge frit' og uunderstøttet gennem tiden.

Jeg har ikke en forventning om, at de fremtidige sætninger vil være væsentlige. Et godt skøn vil være under 10 mm, da fylden er ubelastet. Det skal dog her bemærkes, at der nu er opstået et brud i de indvendige vægge, og at dette givetvis vil fortsætte med mindre væggene understøttes, enten med pæle eller evt. uretek metoden.

Som jeg ser det vil Uretek metoden kunne udfylde det opståede hulrum og derved igen understøtte de indvendige vægge. Da der ikke er opstået fornyede revner i badeværelsesvæggen efter renovering af denne, er bevægelserne i væggene minimale eller forsvindende små. Ved en dialog i forhold til Uretek skal vægten af materialet, samt kapillariteten vurderes således at der ikke opstår risiko for opfugtninger af gulvkonstruktionen."

Af tilbud af 7/1 2020 fra Uretek fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale fremsendes hermed tilbud på stabilisering af gulvkonstruktion og skillevægge i ejendom på ovenstående adresse.

Formål

I forbindelse med rådgivers og taksators vurdering af behovet for en eventuel stabilisering af ejendommen, er Uretek blevet anmodet om at udføre en besigtigelse med henblik på udarbejdelse af tilbud på stabilisering med Uretek Metoden®.

Formålet med nærværende tilbud er at give en orientering om løsningsmulighed med Uretek Metoden®, herunder også angivelse af pris på den foreslåede løsningsmetode samt forslag og pris på

anbefalet geoteknisk undersøgelse. Uretek er ikke teknisk rådgiver og tilbyder ikke andre løsninger end Uretek Metoden og ScrewFast Skruepæle.

Bygherres oplysninger

Opgaven er, i et aftalt afgrænset område, at stabilisere gulvkonstruktionen og indvendige skillevægge i ejendom.

Ifølge oplysninger er det sydvestlig del af huset, der sætter sig.

...

Skader

Ved besigtigelse onsdag den 26. juni 2019 blev der konstateret synlige sætninger og revner primært i indvendige skillevægge.

Se skadesrapport fra [klagernes byggesagkyndige] - Råd til byggeri af den 01-02-2019 for detaljeret beskrivelse.

Sætningsårsag

Se geoteknisk rapport af den 13. september 2017 fra [den geotekniske rådgiver].

'Det formodes, at huset er direkte funderet i frostfri dybde, hvilket typisk er 0,9 m u. t. Med de trufne aflejringer vurderes det således, at der ved boring 2 og muligvis ved boring 1 er funderet i sætningsgivende aflejringer.' - Geoteknisk rapport af den 13. september 2017 fra [den geotekniske rådgiver].

'Det er undertegnede vurdering, at der er sket en sætning i bærelagende under bygningen og det er årsagen til de beskrevne skader i væggene og i det opstået hulrum under betonlaget. Det forhold at der ikke er et fundament under væggen mellem badeværelset og værelset forstærker problemerne.' - skadesrapport fra [klagernes byggesagkyndige] - Råd til byggeri af den 01-02-2019.

Udbytte ved Uretek's arbejde

Ved valget af vores løsning får du en stabilisering af de øvre jordlag uden opgravning.

Vi gør opmærksom på, at vi ikke påtager os ansvar for fremtidige krybesætninger som følge af det organiske indhold i de underliggende jordlag. Jvfr. mail af den 4. december 2019 fra [selskabets rådgivende ingeniør].

Tilbudsgrundlag

- Nærværende tilbud
- Besigtigelse den 26-6-2019
- Dine/jeres oplysninger om gulvkonstruktion og undergrund
- Bygningstegninger
- Geoteknisk rapport af den 13. september 2017 fra [den geotekniske rådgiver]
- Mail af den 4. december 2019 fra [selskabets rådgivende ingeniør]
- Skadesrapport fra [klagernes byggesagkyndige] - Råd til byggeri af den 01-02-2019
- Aftale om tilbud på stabilisering af terrændæk til en forudsat dybde af 1,5 m under overkant af gulvkonstruktion.

- Aftale om at Uretek ikke påtager os ansvar for fremtidige krybesætninger som følge af det organiske indhold i jordlag. Jvfr. mail af den 4. december 2019 fra [selskabets rådgivende ingeniør]
- A592

Tilbuddet omfatter

Udfyldning af hulrum og stabilisering af et aftalt afgrænset område på 55 m2 gulvkonstruktion til 1,5 m under overkant af gulvkonstruktion i rummene i den syd-vestlige del af huset. Da dette er en delstabilisering, vil der kunne forekomme differenssætninger. Der er i tilbuddet ikke medregnet stabilisering af randfundament eller taget stilling til evt. nødvendighed heraf.

Ved udførelse af den pågældende stabilisering fastsættes injiceringspunkter pr. 1,5-2.0 m2 i det pågældende område, i alt 32 punkter. Der sættes 2-3 injiceringsrør ved hvert punkt.

Første rør sættes maks. 0.5 m under gulvkonstruktionen. Resterende rør sættes maks. 0,7 m dybere i forhold til forrige niveau, svarende til den aftalte dybde af 1,5 m under den eksisterende gulvkonstruktion.

Antal injiceringspunkter og -dybder kan variere efter de faktiske forhold. Antal og placering af punkter samt injiceringsdybder vil fremgå af slutdokumentationen.

Se evt. visualisering af injiceringspunkter og -dybder på vores YouTube-kanal, ...

I forbindelse med en delstabilisering kan der forekomme differenssætninger (revner i murværk). I denne sammenhæng vil revnen oftest forekomme mellem den del, vi har stabiliseret, og en del, der

ikke er blevet stabiliseret via vores metode. Tilbuddet omfatter ikke reparation af eventuelle revner.

Termografisk undersøgelse

Tilbuddet gives på stabilisering af gulvkonstruktion. Såfremt der er indlagt gulvvarme eller andre ledninger, skal varmeslanger afmærkes tydeligt (se vores vedlagte Forudsætninger og betingelser for et godt samarbejde med Uretek®). Derfor anbefaler vi en termografisk undersøgelse.

Pris

Anstillingsomkostninger	8.000,00
Stabilisering af 55 m2 gulvkonstruktion	<u>92.220,00</u>
	100.220,00
Moms (25 %)	<u>25.055,00</u>
I alt inkl. moms (DKK)	<u>125.275,00</u>

Se i øvrigt vores Forudsætninger og betingelser for et godt samarbejde med Uretek®, samt beskrivelsen af udførelsen som er vedlagt dette tilbud, og som er gældende for det arbejde, vi udfører.

....

Øvrige bemærkninger

Til ovenstående beløb kommer udgifter til afsluttende reetableringsarbejde såsom udfugning af revner, evt. udskiftning af trægulve, gulvfliser mv.

Det er nødvendigt at lave støbning af gulv/skillevægsgulv i værelse inden vores ankomst!

Det forudsættes, at afløbsledninger i og under gulvkonstruktionen er tætte. Hvis der er utætheder i ledninger nær injiceringspunkterne vil Uretek's materiale kunne trænge ind og tilstoppe ledningen. I øvrigt kan utætte ledninger være årsag eller medvirkende årsag til sætningsskader på gulve og fundamenter!

Da dette er en delstabilisering, kan vi ikke give garanti mod sætninger, der eventuelt kommer uden for det stabiliserede område."

Af selskabets mail af 8/1 2020 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Vi har nu modtaget vedhæftede tilbud fra Uretek.

Som det fremgår kan Uretek påtage sig at stabilisere de øverste jordlag og udfylde hulrummet under betondækket for en pris på kr. 125.275 inkl. moms.

Dertil kommer udgifter til diverse mindre reetableringsarbejder. Jeg har foreløbigt afsat kr. 10.000 + moms til sådanne arbejder, men erstatningen vil kunne reguleres når omfanget af nødvendige reetableringsarbejder er kendt.

Da løsningen kan udføres i løbet af kort tid og uden, at der sker væsentlige indgreb i bygningen, vil det ikke være nødvendigt med genhusning i udbedringsperioden.

Det er min opfattelse, at tilbuddet modsvarer den dækning, som dine klienter vil være berettigede til jf. forsikringsbetingelserne. Ejerskifteforsikringen dækker forhold, som vurderes at ville kunne medføre nærliggende risiko for skade, men forsikringen dækker ikke mindre revnedannelser og bevægelser, som er sædvanlige for et ældre hus, og som ikke vil have konstruktiv betydning for bygningen.

Det er konstateret, at der i jordlagene under bygningen befinder sig organisk materiale, som over tid vil kun medføre nogle krybesætninger, som udbedringen efter Uretek metoden ikke vil kunne forhindre.

Huset har dog nu stået i mere end 50 år, og derfor vil der være tale om meget begrænsede restsætninger. [Selskabets rådgivende ingeniør] skønner, at de fremtidige forventede krybesætninger vil være i størrelsesordenen 10 mm over de næste 50 år.

Det vil ikke være proportionelt at udføre en egentlig pælefundering af terrændækket, alene for at imødegå en så begrænset restsætning, og det følger også af fast Ankenævnspraksis, at forventede fremtidige sætninger i den størrelsesorden ikke kan betragtes som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg opgør derfor foreløbigt erstatningen i overensstemmelse med vedhæftede tilbud til i alt kr. 125.275 + kr. 12.500 = kr. 137.775.

Om dine klienter ønsker at benytte sig af tilbuddet er ikke afgørende. Erstatningen kan også udbetales til andre arbejder. Man kunne fx også vælge at ophugge betondækket og efterisolere med polystyren isolering. Hvis man fx erstatter 10 cm jord med isolering, opnår man, at der fjernes vægt fra jordlagene samtidigt med, at man får en energimæssig gevinst.

Erstatningsbeløbet udbetales iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5 når, der er sket udbedring. Vi udbetaler erstatningen, når vi modtager fakturaer for udført arbejde.

Dine klienter kontakter selv Uretek eller evt. en anden entreprenør, vedrørende igangsætningen af de ønskede udbedringsarbejder."

Af klagernes advokats mail af 5/2 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har den 3/2 2020 talt ... (Uretek), da vi ved en nærmere gennemgang af deres tilbud 7/1 2020 kunne konstatere, at dette alene indeholdte 'tilbud på stabilisering af terrændæk til en forudsat dybde af 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen', hvilket skal sammenholdes med [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport, hvoraf det fremgår, at det vil være nødvendigt at foretage stabilisering ned til 3 meters dybde.

Da [Uretek] blev spurgt om, hvorfor deres tilbud ikke indeholdte tilbud på stabilisering af terrændæk ned til 3 meters dybde erkendte han, at dette var en fejl. - Dog ville han ikke fremsende en nyt tilbud.

Vi står derfor nu i en situation, hvor vi nu kan konstatere at tilbud af 7/1 2020 fra Uretek er ubrugeligt.

Jeg skal derfor anbefale, at du retter henvendelse til Uretek og anmoder dem om at fremsende en nyt tilbud, der er i overensstemmelse med de faktiske forhold, således at vores fælles klient/kunde kan opnå et tilfredsstillende resultat på udbedring af skaderne."

Af selskabets mail af 5/2 2020 til selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har modtaget nedenstående fra kundens advokat.

Jeg forstår ikke, hvad han mener. Jeg har jo netop forudsat, at det kun var de øverste jordlag der blev stabiliseret og at man må acceptere de fremtidige krybesætninger, der vil forekomme i jordlagene mellem ca. 1,5 m og 3 m.

Er du ikke enig i, at det er disse sætninger du forholder dig til i dit svar af 4. december 2019?"

Af selskabets rådgivende ingeniørs mail af 6/2 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg er enige i dine betragtninger, og det er korrekt, at de krybningssætninger jeg har forholdt mig til, er afstedkommet fra en omsætning af humusstof i fylden i den trufne 'rende'.

Jeg var faktisk ikke selv klar over at Uretek var i stand til at stabilisere til 1,5 meter under terræn. Såfremt dette er tilfældet, således at de øverste 1,5 meter er faste, vil jeg forvente at de eventuelle fremtidige sætningerne bliver mindre end mine anslåede 10 mm. da disse så alene opstår i den nederste halvdel af fylden."

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

"2. Udgravningstilsyn den 10. oktober 2020

2.1 Observationer

På det aftalte tilsynstidspunkt var der foretaget en frigravning af soklen på husets sydøstlige hjørne (PG 1) samt på den østlige side af sydfløjen (PG 2).

Ved tilsynet blev der udført en visuel jordbedømmelse samt udført prøvegravninger med pælespade/håndbor.

Ved prøvegravning 1 blev underkant af sokkel registreret 1,0 meter under terræn og aflejringerne under soklen består af sandsynligvis intakt sand, fint, svagt siltet, lysbrunt. De trufne aflejringer blev registreret minimum 1,0 meter under soklen. Der blev ikke registreret en punktunderstøtning i husets hjørne.

Ved prøvegravning 2 blev underkant af sokkel registreret 1,0 meter under terræn. Under soklen blev der registreret 10-15 cm sandsynligvis fyld, sand, fint, mørke striber, rodet, lysbrunt, brunt, hvorefter der blev truffet intakt sand, fint, svagt siltet, lysbrunt, til minimum 1,0 meter under soklen.

Der blev ikke registreret vand i udgravningen eller i de udførte prøvegravninger.

2.2 Konklusion

På baggrund af de registrerede forhold blev det aftalt at udføre en dyb prøvegravning i haven beliggende vest for sydfløjen.

3 Udgravningstilsyn den 17. oktober 2020

3.1 Observationer

På det aftalte tilsynstidspunkt var der foretaget en dyb prøvegravning i haven på vestsiden af sydfløjen. I den udførte prøvegravning blev der registreret en cirka 4-4,5 meter bred tidligere udgravning som var cirka 3,5-4,0 meter dyb. I den tidligere udgravning blev der truffet opfyld.

Den tidligere udgravning viste næsten lodrette udgravningssider, hvilket underbygger at der sandsynligvis er tale om en gammel pansergrav fra krigens tid.

3.2 Konklusion

På baggrund af de registrerede forhold er det tydeligt at sydfløjen er opført hen over det trufne opfyld, hvilket har medført skaderne på de indvendige vægge. Skaderne på ydermuren er begrænsede, men der er intet der indikerer at der skulle være foretaget ekstrarundering på den del af soklen som er placeret i opfyld. Det vurderes derfor at husets sokkel er placeret i opfyld på en strækning af cirka 4-4,5 meter på den østlige og vestlige del af sydfløjen.

For at opnå et fremtidig sætningsfrit byggeri skal der foretages en efterfundering af gulvet i den sydlige fløj, ligesom der skal påregnes en efterfundering af den del af husets sokkel der er placeret i det trufne opfyld."

Af rapport af 17/2 2021 fra den rådgivende ingeniørvirksomhed 2 fremgår bl.a.:

"A. KONSTRUKTIONSDOKUMENTATION

...

A1. PROJEKTGRUNDLAG

Konstruktion

Projektet omhandler dimensionering af nyt terrændæk understøttet af nedpressede stålpæle.

Eks. bygningen bliver gennemskåret af en stribe med ikke bæredygtig underbund, hvilket har medført en del sætninger.

Da det kun drejer sig om den ene ende af huset skal der drages ekstra opmærksomhed hvor eks. skillevægge beholdes.

Disse skal understøbes til fast bund.

Opbygningen laves som et nyt bærende dæk i konstruktionsbeton.

Ovenpå udlægges trykfast isolering og et slidlag/strøgulv.

Forudsætninger for beregning

Diverse spænd iht. tegninger

Nyttelast er sat til 2,0 kN/m²

Materialer

- Betondæk udføres i beton 25MPa
- Armering skal være som ny tentor med flydespænding på 550N/mm²
- Stålpæle udføres og dimensioneres af entreprenør

Konklusion

Se tegninger med påførte dimensioner "

Af beskrivende udbudsmateriale af 30/3 2021 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Projektet omhandler en opretning af en større sætningsskade i den del af huset der er rummer husets værelser og baderum. Arbejdet består i hovedtræk i at rydde den omhandlede del af bygningen for vægge og terrændæk etablering af bærende søjlefundamenter og herefter opbygning af rummene igen.

...

3.4

Nedbrydnings- og pæleentreprise

3.4.1 Generelt

Følgende er beskrevet med udgangspunkt i bygningsdele. Grænseflader og overlap entrepriserne imellem, afklares og defineres af entreprenøren inden afgivelse af tilbud. For at klarlægge det nøjagtige omfang af entreprisen foretages der sammen med rådgiver en grundig gennemgang på stedet.

3.4.2

Denne entreprenør leverer, opstiller, nedtager badevogn til brug for bygherre i hele byggeperioden, forventet byggetid er 3 måneder.

Vinduer i værelser demonteres og der foretages nedbrydning af brystning i samme bredde som vinduerne ned til sokkel. Falser ved den nedtagne brystning retableres med gamle mursten og

færdiggøres klargjort til vindues montage. I byggeperioden etableres der interrimsafdækninger i vindueshullerne.

Eksisterende vægge i husets værelsesafdeling (se medsendte tegning) nedbrydes og bortskaffes.

Eksisterende terrændæk, i husets værelsesafdeling (se medsendte tegning) nedbrydes og bortskaffes. Der graves ud så der ved fremtidige forhold er plads til 300mm isolering samt ny gulvopbygning inkl. betondæk.

Der etableres pælefundering som anført i det medsendte projekt fra [den rådgivende ingeniørvirksomhed 2] af den 17.02.2021.

I nyt terrændæk afrettes der med sand og der isoleres med 300mm polystyren (min. lambda-værdi på 0.038 W/mK). Der støbt terrændæk i henhold til det medsendte projekt fra [den rådgivende ingeniørvirksomhed 2] af den 17.02.2021. Det sikres at alle installationer er udført inden støbning. (gulvvarme udføres af anden entreprise).

3.5

Storentreprise der omfatter retablering af rummene

3.5.1 Generelt

Følgende er beskrevet med udgangspunkt i bygningsdele Grænseflader og overlap entrepriserne imellem, afklares og defineres af entreprenøren inden afgivelse af tilbud. For principskitser og eksisterende tegningsmateriale henvises hhv. til Bilag 1 og 3.

3.5.2 Gulve

Til trægulv i hhv. værelser og gang benyttes Timbermann innoplank Eg Prime V.Nr. 147020 (samme type og opbygning som i stue)

Levering og montering af standard nye hvidmalede fodlister.

3.5.3 Vægge

Eventuelle reparationer i pudslag på de murede vægge, samt reparation efter riller til tekniske installationer, udføres.

Der etableres gipsvægge med 70 mm stålskelet udfyldt med mineraluld beklædt på begge sider med 2 lag 13 mm gipsplader.

Vægge omkring baderum opbygges på samme vis dog med et lag 15 mm Fermacell plader.

Vægge malerbehandles, det nødvendige antal gange, så de fremstår uden landskaber eller ujævnheder.

Gipsvægge fuldspartles og males, ingen brug af tapet eller filt:

Pletspartles i samlinger og skruehuller.

Slibning.

Fuldspartling.

Grunder.

Vægmaling glans 10 - farve RAL 9010. Inkl. malerfuger mellem vægge og tilstødende bygningsdele.

Vægge i vådrum, der ikke er beklædt med fliser, behandles efter samme principper og males med egnet vådrumsmaling.

3.5.4 Døre og vinduer

Levering og montering af nye vinduer og døre, gælder værelser.

Nye vinduer og døre udføres i 3 lags træ/alu vinduespartier. Farve: Hvid ind og udvendig.

Alle vinduer leveres med ventilationsspalte der manuelt kan åbnes og lukkes.
Entreprenøren forestår måltagning til alle ikke målsatte vinduer og døre.
Levering og montering af samtlige indvendige døre af type som Swedoor stable, standard hvid.
Dørkarme afsluttes med hvidmalede gerigter.

Loft

Levering og montering af nye loft beklædning, alle lofter gennemgås for skader efter nedbrydning og ny beklædning opsættes. Alle gipslofter malerbehandles, det nødvendige antal gange, så de fremstår uden landskaber eller ujævnheder og synlige samlinger.

Gipslofter spartles og males:

Spartles i samlinger og skruehuller.

Slibning.

Grunder.

Loftsmaling glans 5 - Farve RAL 9010.

Lofter i vådrum behandles efter samme principper og males med egnet vådrumsmaling - farve RAL 9010

3.5.6 EL

Elinstallationer udføres iht. gældende krav, normer og anvisninger.

Der etableres byggestrømsstavler samt orienterings- og arbejdsbelysning i nødvendigt omfang. (Udgifter til elforbrug under byggeperioden afholdes af bygherre).

Eksisterende elinstallationer, værelsesafdelingen demonteres/omlægges. Der udarbejdes el-plan for nye installationer, til godkendelse hos bygherre inden udførelse. Som udgangspunkt i omfang skal installationen udføres i henhold til stærkstrømsreglementet.

Der benyttes materiel af typen Fuga med Softline rammer.

Mekanisk fugtstyret ventilation (hygrostatstyret) i badeværelse med afkast der føres i taghætte.

3.5.7 VVS

VVS-installationer udføres iht. gældende krav, normer og anvisninger.

Der etableres byggevand i nødvendigt omfang. (Udgifter til vandforbrug under byggeperioden afholdes af bygherren).

Eksisterende VVS-installationer, i værelsesafdelingen, demonteres. Der udføres nye vand- og afløbsinstallationer

Varmeinstallationer i form af vandbåret gulvvarme.

Nyt gulvvarmesystem med trådløse rumtermostater i hvert rum (hhv. køkken, bad, bryggers, gang og 2 værelser), i kvalitet som Danfoss. Styring til gulvvarme placeres i teknikskab i bryggers.

WS-teknik opbygges og indbygges i skab i bryggers.

3.5.8 Badeværelse

Endelig indretning af badeværelserne kan afvige fra tegningsmaterialet (se indretningstegninger fra XXXXX). Målfast indretning aftales med bygherre.

Der opsættes fliser fra gulv til loft i bruseniche på to vægge. Der lægges klinker på gulvet inkl. sokkelklinker. Vådrumssikring og opbygning af fald mm. udføres iht. SBI-anvisning 252. gulvet udføres uden kant ved dør.

Levering og montering af væghængt toilet inkl. indbygningscisterne. Omkring indbygningscisterne ombygges let væg i gips eller fermacell. Der afsluttes med flisebelagt topplade. Toiletsæde med softclose.

Afløb i bruseniche udføres som unidrain linjeafløb.

Som afskærmning i brusenichen etableres en fast monteret fritstående glasvæg på 90cm.

Model skal godkendes af bygherre inden bestilling."

Af klagernes advokats brev af 4/6 2021 til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis mine klienter måtte vælge at få udbedret forholdene via Uretekmetoden, så skal jeg venligst anmode dig om at oplyse følgende:

- 1) Kan vi indgå en aftale om, at restsætningen (differencesætningen) efter udbedring af forholdet efter Uretekmetoden ikke må overstige 1 mm (både for udvendig mur og indvendige vægge), idet parterne samtidig er enige om, at såfremt restsætningen (differencesætningen) overstiger 1 mm, så skal ejerskifteforsikringen fortsat dække udbedring af forholdet.
- 2) Kan vi tillige indgå en aftale om, at såfremt Uretekmetoden vælges, så skal ejerskifteforsikringsselskabet afholde samtlige omkostninger forbundet hermed."

Af selskabets mail af 15/6 2021 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Jeg henviser til dit brev af 4. juni 2021.

- 1) Jeg har ingen mulighed for at udstede garantier i forhold til fremtidige sætninger. Dine klienter har boet i huset siden 2009, og huset har stået siden 1968, uden at der er sket skader af betydning på huset. Som sådan kan vi ikke have nogen forventning om, at der skulle ske sætninger af betydning, efter at Uretek evt. har udfyldt hulrummet under gulvene, og stabiliseret det øverste jordlag. Hvis dette arbejde bliver udført, må vi lægge til grund, at huset ikke efterfølgende har større risiko for sætninger end andre tilsvarende huse af samme alder. Det betyder dog ikke, at vi har mulighed for at udstede en garanti for, at der ikke kan ske sætninger på over 1 mm.
- 2) Jeg har pr. 8. januar 2020 opgjort erstatningen iht. et tilbud fra Uretek, og jeg har også bekræftet, at dækningen omfatter andre omkostninger forbundet med udbedringen. Dine klienter kan fortsat vælge denne løsning og få udbetalt de afsatte beløb, men jeg tilbyder ikke at dække eventuelle fordyrelser som skyldes, at tilbuddet nu er halvandet år gammelt. Tilbuddet blev i januar 2020 udstedt med 2. måneders gyldighed."

Af notat af 18/5 2021 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Hermed en opsamling af sagens status efter udbud af udbedring af de konstaterede skader på ovennævnte ejendom.

Med baggrund i forsikringens tilsagn om dækning og af skaden ved hjælp af Uretek, har vi forsøgt at få Uretek til at give en garanti for, at der ikke vil komme yderligere sætninger, dette kan Uretek ikke give. Derfor har vi taget kontakt til en geoteknisk rådgiver [klagerne rådgivende ingeniør].

[Klagernes rådgivende ingeniør] har foretaget flere undersøgelser og har med baggrund heri konkluderet at såvel indvendige vægge og ydervægge står på opfyld, hvorfor der skal foretages en efterfundering af gulvet og huset sokkel det for at opnå et sætningsfri byggeri. Se den vedhæftede fil '[klagernes rådgivende ingeniør] 20-016 tilsynsnotat 1'. Altså væsentlige ændrede forudsætninger end hvad der tidligere lå til grund for Uretek's forslag.

Ovennævnte notat har dannet grundlag for at udarbejde et udbedringsprojekt der kan udbydes for en prissætning.

[Den rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har udarbejdet et projekt for efterfundering af gulvet og fundamenter - se vedhæftet fil 'statik terrændæk'. Projektet er beskrevet i vedhæftede 'Beskrivende udbudsmateriale af den 30.03.2021'. I korte træk omhandler projektet en rydning af værelsesafdelingen, opbrydning af terrændæk, etablering af pælefundering og efterfølgende opbygning af konstruktioner og ruminddeling.

Udbudsmaterialet blev udsendt til 2 entreprenører på nedbrydnings- og pæleentreprisen og til 3 entreprenører til storentreprisen. Desværre meldte 2 entreprenører fra således at vi kun modtog 1 tilbud på nedbrydnings- og pæleentreprisen 2 på storentreprisen.

De modtagne tilbud ser således ud:

Nedbrydnings- og pæleentreprisen: [Virksomhed 1] Kr. 522,500,- inkl. Moms

Storentreprisen: [Virksomhed 2] Kr. 515.653,- inkl. Moms
[Virksomhed 3] kr. 660.562,50 inkl. Moms

Billigste samlet pris er kr. 1.038.153,-. Inkl. Moms

I udbudsmaterialet er der taget nogle forbedringer med der skal betales af bygningsejer, disse er følgende.

- Fornylse af badeværelse kr. 86.868,- inkl. moms
- Nye vinduer i værelser og nye indvendige døre kr. 52.500,- inkl. moms

Samlet tilbudspris for udbedring er herefter kr. 898.785,- inkl. Moms

Til ovennævnte sum skal tillægges udgift til rådgivning, til udarbejdelse af udbudsmateriale, på ca. kr. 75.000,- inkl. moms,

Samlet udgift i alt Kr. 973.785,-.

Det skal bemærkes at entreprenørernes tilbud er gældende i 3 mdr. fra tilbudsdato."

Af klagernes rådgivende ingeniørs mail af 23/11 2021 til klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Tak for snakken og det fremsendte. Som jeg ser det, så er der store problemer med svar som I har modtaget.

1) Der henvises til at [selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget et 'skøn' som siger at restsætningen kun vil være cirka 10mm i lagene fra 1,9-3,5 meter under terræn. Et skøn er ikke ansvars-pådragende og såfremt det viser sig at være forkert vil det være ejerne af [den forsikrede ejendom] der står med 'aben' for fejlskønnet. At der tydeligvis er tale om at fejlskøn underbygges af den geotekniske rapport fra [den geotekniske rådgiver] samt vores notat, idet der er truffet lermuld fra cirka 1,8-3,4 meter under terræn i boring B2 ([den geotekniske rådgiver]). Det organiske indhold i lermuld kan sagtens være 4-6%, hvilket i praksis betyder at der over tid (lang tid) kan ske en organisk omsætning på op til 4-6%. Ved bare 2% omsætning betyder det i praksis at laget med lermuld vil sættes sig 2% af 1,5 meter, altså 30mm og ikke 10mm som i skønnet.

2) Der tales hele tiden udelukkende om sætninger. Dette er fejlagtigt, idet de trufne fyldaflejringer ikke kan karakteriseres som bæredygtige, hvorfor en fundering over disse altid vil være en fejl-fundering. Såfremt Uretek metoden benyttes i de øverste 1,5-1,8 meter vil huset stadig være fejl-funderet. Fyldaflejringer kan sagtens omlejre sig ved f.eks. vibrationer, så hvis naboen om 5 år rammer pæle for at udbedre det selvsamme problem på nabohuset, så vil en sådan ramning medføre sætninger i de trufne ikke funderings egnede fyldaflejringer. Der er således stadig tale om en 'halv-løsning'.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom – der er opført i 1968 – er beliggende ovenpå en del af en opfyldt pansergrav fra anden verdenskrig. Klagerne har overtaget ejendommen den 1/8 2009 og har anmeldt sætningsskader den 23/3 2018. Selskabet har tilbudt at udbetale 230.000 kr. til udbedring efter Uretek-metoden, idet der er tale om et hulrum under terrændæk samt sætning af 2 indvendige skillevægge som følge af sætninger i jordbundsforholdene under gulvet.

Klagerne er utilfredse med udbedringsmetoden, idet de ønsker at opnå et sætningsfrit byggeri. Klagerne har fået foretaget undersøgelser af forholdet, herunder blandt andet af en rådgivende ingeniør, som konkluderede, at der skulle foretages efterfundering af gulvene og husets sokkel for at opnå et sætningsfrit byggeri. Klagerne har oplyst, at huset fortsat bevæger sig, idet revnerne bliver større og længere. Uretek-metoden medfører udfyldning af hulrummet og stabilisering ned til 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen, hvorfor der stadig vil være et sætningsgivende lag under huset. Hverken selskabet, selskabets rådgivende ingeniør eller Uretek har villet afgive nogen former for garanti eller sikkerhed for fremtidige sætninger. Derudover har klagerne gjort opmærksom på, at selskabets rådgivende ingeniør har konkluderet, at

en permanent og langtidsholdbar løsning vil være at ramme et antal pæle til bæring af vægge og gulve i det opfyldte område. Selskabets rådgivende ingeniør har videre foretaget et fejlskøn vedrørende fremtidige sætninger efter Uretek-metoden.

Selskabet har anført, at ejendommens sætningsskaderne foreligger ovenpå den opfyldte pansergrav, hvor der er konstateret sætningsgivende lag fra 0,5-3 meter under gulvoverfladen. Ifølge selskabets rådgivende ingeniør er de etablerede fundamenter ved ydervæggene tilstrækkeligt funderet, og han har vurderet, at restsætningerne vil være mindre end 10 mm. Selskabet har oplyst, at ingeniørens skøn er foretaget på baggrund af den allerede indtrådte sætning under terrændækket og den minimale restsætning ved de trufne jordlag. Klagerne har ikke påvist, at Uretek-metoden er utilstrækkelig som understøtning af terrændækket og skillevæggene som følge af sætning/krympning af det underliggende fuldlag. Idet en restsætning på mindre end 10 mm ved et hus fra 1968 er sædvanlig. Klagerne har i øvrigt ikke påvist forhold ved soklen ved husets sydfløj, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, idet der mere end 52 år efter huset opførelse blandt andet ikke ses aktive sætningsskader i murværket.

Af geoteknisk undersøgelse af 13/9 2017 indhentet af klageren fra geoteknisk rådgiver fremgår det, at "i boring 1 er der øverst truffet fyld (sandmuld) til 1,4 m u. t., hvorefter der er truffet senglacialt/glacialt sand til den borede dybde af 5,0 m u. t. I boring 2 er der øverst truffet fyld (lermuld, sandmuld og kalk) til 3,4 m u. t., hvorefter der er truffet kalk fra kridttiden til den borede dybde af 5,0 m u. t. ... Det formodes, at huset er direkte funderet i frostfri dybde, hvilket typisk er 0,9 m u. t. Med de trufne aflejringer vurderes det således, at der ved boring 2 og muligvis ved boring 1 er funderet i sætningsgivende aflejringer. Dette skal ubetinget undersøges ved udførelse af prøvegravninger til underside af sokkel. Nogle af prøvegravningerne skal udføres ved hushjørner til undersøgelse af, om der er punktfundamenter under stribefundamentet. Der kan i overfladenære kalkaflejringer forekomme såkaldte terrænnære 'skorstene', som er sprækker til 1 á 5 meters dybde med beskeden horisontal udstrækning. De er dannet som følge af nedsivende kulsyreholdigt overfladevands opløsning af kalken. Efterhånden som opløsningen

skrider frem, vil de overliggende aflejringer synke ned i de dannede fordybninger, og der vil derfor på disse steder ofte optræde meget bløde aflejringer med en yderst ringe bæreevne. Det kan ikke udelukkes, at de trufne aflejringer i boring 2 er en sådan 'skorsten', hvis udbredelse vi ikke kender, og som regelløst kan forekomme i området til vilkårlige dybder. Såfremt huset er funderet i sætningsgivende fyldaflejringer, vurderes det, at sætningerne vil fortsætte såfremt de ikke bringes til ophør. Det skal dog bemærkes, at sætningerne aftager med tiden".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2018 fremgår det, at "FT oplyser om, at revnerne bliver større og større. ... På bilag 2 i rapporten ses luftfoto, som viser at de to borerer ligger med terrasse, fordelergang og badeværelse midt mellem sig. På et foto fra Dingo, som FT sender mig ses en stribe lige hvor sætningerne er, se foto. Hvor meget eller lidt der kan lægges i et sådant billede er usikkert, men det viser netop, hvor der er problemer både ved FT og begge naboer. FT's ingeniør opfordrer til, at der ophugges i fordelergang, så det kan undersøges om der er svind i terrændækket. Ud fra tegningen ses det, at de langsgående vægge ikke er funderet ned i fuld dybde, hvilket er set mange gange før, uden det har givet problemer. De langsgående vægge er ikke bærende, og vil normalt kun skulle bære sig selv. Da FT overtog var der plantebede, hvor der nu er terrasse, hvorfor man ikke opdagede eventuelle sætninger på terrassen. Der har kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold, i form af revner i indvendige vægge".

Af notat af 1/2 2019 fra klagerens byggesagkyndige fremgår det, at "skaderne kan beskrives således:

- Revner i skillevægge i gang ved værelser. Revnerne er opstået efter at nuværende ejere har foretaget ny malerbehandling af væggene med fuldspartling med efterfølgende malerbehandling. Se foto 1 – 4.
- Revner i væg mellem bad og værelse. I forbindelse med en renovering af værelset der støder op mod badeværelset, er væggene blotlagt dels ved nedtagning af indbyggede skabe og fjernelse af overfladebehandlingen. Herved kan der konstateres, at der er en

kraftig vandretgående revne i væggen ind mod badeværelset, revnen er på badeværelset repareret i forbindelse med udskiftning af inventar. Se foto 5.

- Revner mellem væg og gulv i bad. I væggen i badeværelset er der en vandretgående revne tæt på sokkelklinken. Revnen er opstået efter badeværelset er malet ved indflytning. Se foto 6.

Undersøgelser: I et forsøg på at afklare omfanget og årsagen til revnedannelserne er der foretaget følgende undersøgelser.

- Gulvet i værelset op mod badeværelset, er taget op langs med væggen og der er 2 steder taget hul i betondækket. Ved denne undersøgelser kunne der konstateres følgende forhold:
 - Væggen ind mod badeværelset er ikke understøttet af et fundament, men står udelukkende på mursten ovenpå sandlaget, og murstenene er ikke belastet hvorfor de ligger helt løse. Se foto 10 og 11.
 - Under betondækket er der 5-6 cm hulrum ned mod sandlaget. Se foto 9 - 10 - 11. Hulrummet strækker sig også ind gulvet i badeværelset.

...

Vurdering

Det er undertegnede vurdering, at der er sket en sætning i bærelagende under bygningen og det er årsagen til de beskrevne skader i væggene og i det opstået hulrum under betonlaget. Det forhold at der ikke er et fundament under væggen mellem badeværelset og værelset forstærker problemerne."

Det fremgår af selskabets rådgivende ingeniørs vurdering af 28/10 2019, at "ved besigtigelsen er ejendommens udvendige facader gennemgået, og disse fremstår generelt uden væsentlige skader og revner, dog kan det konstateres, at der træffes mindre 'normale' revner i fugerne i de anvendte kalksandsten. I østfacaden er der foretaget omforandringer i facaden, og der er opmuret et mindre felt i nye sten. I sydgavlen er der tidligere foretaget en reparation, givetvis af ældre revne. Reparationen viser ikke umiddelbart tegn på udvikling. Indvendig i ejendommen er der konstateret mindre revner i de to langsgående vægge på begge sider af fordelingsgangen

med en revnevidde på op til ca. 1 mm. I væggen mellem bad og det sydlige værelse ses en vandret revne med en bredde på ca. 3 mm. Revnen er alene synlig fra værelses siden. Forsikringstager oplyser at denne tidligere har været gennemgående til badeværelset, men at denne er repareret i forbindelse med renovering af badeværelset. Der ses herefter ikke fornyet udvikling i revnen på badsiden. I værelset i det sydøstlige hjørne er gulvet delvist opbrudt, og der kan konstateres et hulrum under gulvet. ... Med baggrund i de udførte borer, samt det udførte nivellement er det min opfattelse, at de etablerede fundamenter er ført gennem de øvre muldlag. Da der ikke er tegn på sætninger i facaderne indikerer dette, at der er foretaget en tilstrækkelig fundering af disse, evt. ved en dyb direkte fundering eller ved en forstærket fundering. Derimod er der, for mig ikke anden konklusion, end at sætningerne i de indvendige vægge kan henføres til sætninger i den trufne fyld under gulvet. I det opbrudte område i værelset kan det konstateres, at de indvendige vægge er ført under betongulvet, og således er funderet direkte i fylden. Der er ikke umiddelbart tegn på sætninger i gulvene, hvilket indikerer at disse har en god vedhæftning til de indvendige vægge. Som situationen er på nuværende tidspunkt, ser det umiddelbart ud til at der er en god sammenhæng i vægskiveren idet disse alene i meget begrænset omfang har lidt overlast. Hvorvidt 'Uretek metoden' er anvendelig for at hindre fremtidige sætninger i de indvendige vægge vil jeg overlade til Uretek at udtale sig om. Metoden vil utvivlsomt kunne udfylde hulrummet under gulvene og støtte disse. De indvendige fundamenter er som jeg ser det gået med ned i forbindelse med de indtrufne sætninger, og skal således presses op for at understøtte vægskiverne. Ved anvendelse af 'Uretek metoden' vil der efter min overbevisning kunne opstå sætninger i fremtiden alene grundet en omsætning af humusstoffet i den trufne fyld. En permanent og 'langtidsholdbar løsning' vil være, at ramme et antal pæle til bæring af vægge og gulve i det opfyldte område".

Af selskabets rådgivende ingeniørs mail af 4/12 2019 fremgår det, at "det vil for mig være vanskeligt at sætte et tal på de fremtidige sætninger. Således er der gennem de nu ca. 50 år ejendommen har stået, opstået det beskrevne hulrum under gulvene. Det konstaterede hulrum er således efter min bedste overbevisning opstået hen over de forgangne 50 år, dels grundet omsætning af humusstof samt en konsolideringssætning i fylden. Det er min opfattelse, at sætnin-

gen primært er forårsaget af foranstående forhold, og i begrænset omfang af belastningen fra ejendommen. Såfremt der ved opførelsen af ejendommen er foretaget terrænreguleringer ved opfyldning kan dette ligeledes have igangsat en konsolidering, hvis udvikling nu vil være yderst minimal. Det forhold at hovedparten af lasten nedføres i facaderne, som tilsyneladende er vel-funderede, gør at der alene ses mindre indvendige bevægelser. De indvendige vægge er ført under betongulvet, og har tilsyneladende hængt så godt fast i hinanden, at disse har været i stand til 'hænge frit' og uunderstøttet gennem tiden. Jeg har ikke en forventning om, at de fremtidige sætninger vil være væsentlige. Et godt skøn vil være under 10 mm, da fylden er ubelastet. Det skal dog her bemærkes, at der nu er opstået et brud i de indvendige vægge, og at dette givetvis vil fortsætte med mindre væggene understøttes, enten med pæle eller evt. uretek metoden. Som jeg ser det vil Uretek metoden kunne udfylde det opståede hulrum og derved igen understøtte de indvendige vægge. Da der ikke er opstået fornyede revner i badeværelsesvæggen efter renovering af denne, er bevægelserne i væggene minimale eller forsvindende små. Ved en dialog i forhold til Uretek skal vægten af materialet, samt kapillariteten vurderes således at der ikke opstår risiko for opfugtninger af gulvkonstruktionen".

Af tilbud af 7/1 2020 fra Uretek fremgår det, at "udfyldning af hulrum og stabilisering af et aftalt afgrænset område på 55 m2 gulvkonstruktion til 1,5 m under overkant af gulvkonstruktion i rummene i den syd-vestlige del af huset. ... I forbindelse med en delstabilisering kan der forekomme differenssætninger (revner i murværk). I denne sammenhæng vil revnen oftest forekomme mellem den del, vi har stabiliseret, og en del, der ikke er blevet stabiliseret via vores metode. Tilbuddet omfatter ikke reparation af eventuelle revner. ... Da dette er en delstabilisering, kan vi ikke give garanti mod sætninger, der eventuelt kommer uden for det stabiliserede område".

Af klagernes advokats mail af 5/2 2020 til selskabet fremgår det, at "vi har den 3/2 2020 talt ... (Uretek), da vi ved en nærmere gennemgang af deres tilbud 7/1 2020 kunne konstatere, at dette alene indeholdte 'tilbud på stabilisering af terrændæk til en forudsat dybde af 1,5 meter under overkant af gulvkonstruktionen', hvilket skal sammenholdes med [selskabets rådgivende

ingeniørs] rapport, hvoraf det fremgår, at det vil være nødvendigt at foretage stabilisering ned til 3 meters dybde. Da [Uretek] blev spurgt om, hvorfor deres tilbud ikke indeholdte tilbud på stabilisering af terrændæk ned til 3 meters dybde erkendte han, at dette var en fejl. - Dog ville han ikke fremsende en nyt tilbud. Vi står derfor nu i en situation, hvor vi nu kan konstatere at tilbud af 7/1 2020 fra Uretek er ubrugeligt".

Af selskabets rådgivende ingeniørs mail af 6/2 2020 til selskabet fremgår det, at "jeg er enige i dine betragtninger, og det er korrekt, at de krybningssætninger jeg har forholdt mig til, er afstedkommet fra en omsætning af humusstof i fylden i den trufne 'rende'. Jeg var faktisk ikke selv klar over at Uretek var i stand til at stabilisere til 1,5 meter under terræn. Såfremt dette er tilfældet, således at de øverste 1,5 meter er faste, vil jeg forvente at de eventuelle fremtidige sætningerne bliver mindre end mine anslåede 10 mm. da disse så alene opstår i den nederste halvdel af fylden".

Det fremgår af tilsynsnotat af 8/2 2021 fra klagernes rådgivende ingeniør, at "på baggrund af de registrerede forhold er det tydeligt at sydfløjen er opført hen over det trufne opfyld, hvilket har medført skaderne på de indvendige vægge. Skaderne på ydermuren er begrænsede, men der er intet der indikerer at der skulle være foretaget ekstrarundering på den del af soklen som er placeret i opfyld. Det vurderes derfor at husets sokkel er placeret i opfyld på en strækning af cirka 4-4,5 meter på den østlige og vestlige del af sydfløjen. For at opnå et fremtidig sætningsfrit byggeri skal der foretages en efterfundering af gulvet i den sydlige fløj, ligesom der skal påregnes en efterfundering af den del af husets sokkel der er placeret i det trufne opfyld".

Af rapport af 17/2 2021 fra den rådgivende ingeniørvirksomhed 2 fremgår det, at "projektet omhandler dimensionering af nyt terrændæk understøttet af nedpressede stålpele".

Af notat af 18/5 2021 fra klagernes byggesagkyndige fremgår det, at "[klagernes rådgivende ingeniør] har foretaget flere undersøgelser og har med baggrund heri konkluderet at såvel indvendige vægge og ydervægge står på opfyld, hvorfor der skal foretages en efterfundering af

Ankenævnet for Forsikring

33.

97062

gulvet og huset sokkel det for at opnå et sætningsfri byggeri. Se den vedhæftede fil '[klagernes rådgivende ingeniør] 20-016 tilsynsnotat 1'. Altså væsentlige ændrede forudsætninger end hvad der tidligere lå til grund for Uretek's forslag. Ovennævnte notat har dannet grundlag for at udarbejde et udbedringsprojekt, der kan udbydes for en prissætning. [Den rådgivende ingeniørvirksomhed 2] har udarbejdet et projekt for efterfundering af gulvet og fundamenter - se vedhæftet fil 'statik terrændæk'. Projektet er beskrevet i vedhæftede 'Beskrivende udbudsmateriale af den 30.03.2021'. I korte træk omhandler projektet en rydning af værelsesafdelingen, opbrydning af terrændæk, etablering af pælefundering og efterfølgende opbygning af konstruktioner og ruminddeling. Udbudsmaterialet blev udsendt til 2 entreprenører på nedbrydnings- og pæleentreprisen og til 3 entreprenører til storentreprisen. Desværre meldte 2 entreprenører fra således at vi kun modtog 1 tilbud på nedbrydnings- og pæleentreprisen 2 på storentreprisen. De modtagne tilbud ser således ud:

Nedbrydnings- og pæleentreprisen:	[Virksomhed 1] kr. 522,500,- inkl. moms
Storentreprisen:	[Virksomhed 2] kr. 515.653,- inkl. moms
	[Virksomhed 3] kr. 660.562,50 inkl. moms

Billigste samlet pris er kr. 1.038.153,- inkl. moms

I udbudsmaterialet er der taget nogle forbedringer med der skal betales af bygningsejer, disse er følgende.

- Fornyelse af badeværelse kr. 86.868,- inkl. moms
- Nye vinduer i værelser og nye indvendige døre kr. 52.500,- inkl. moms

Samlet tilbudspris for udbedring er herefter kr. 898.785,- inkl. moms

Til ovennævnte sum skal tillægges udgift til rådgivning, til udarbejdelse af udbudsmateriale, på ca. kr. 75.000,- inkl. moms.

Samlet udgift i alt Kr. 973.785,-

Det skal bemærkes at entreprenørernes tilbud er gældende i 3 mdr. fra tilbudsdato".

Af klagernes rådgivende ingeniørs mail af 23/11 2021 fremgår det, at "1) Der henvises til at [selskabets rådgivende ingeniør] har foretaget et 'skøn' som siger at restsætningen kun vil være cirka 10mm i lagene fra 1,9-3,5 meter under terræn. Et skøn er ikke ansvarspådragende og så-

fremt det viser sig at være forkert vil det være ejerne af [den forsikrede ejendom] der står med 'aben' for fejlskønnet. At der tydeligvis er tale om at fejlskøn underbygges af den geotekniske rapport fra [den geotekniske rådgiver] samt vores notat, idet der er truffet lermuld fra cirka 1,8-3,4 meter under terræn i boring B2 ([den geotekniske rådgiver]). Det organiske indhold i lermuld kan sagtens være 4-6%, hvilket i praksis betyder at der over tid (lang tid) kan ske en organisk omsætning på op til 4-6%. Ved bare 2% omsætning betyder det i praksis at laget med lermuld vil sættes sig 2% af 1,5 meter, altså 30mm og ikke 10mm som i skønnet. 2) Der tales hele tiden udelukkende om sætninger. Dette er fejlagtigt, idet de trufne fyldaflejringer ikke kan karakteriseres som bæredygtige, hvorfor en fundering over disse altid vil være en fejlfundering. Såfremt Uretek metoden benyttes i de øverste 1,5-1,8 meter vil huset stadig være fejlfunderet. Fyldaflejringer kan sagtens omlejre sig ved f.eks. vibrationer, så hvis naboen om 5 år rammer pæle for at udbedre det selvsamme problem på nabohuset, så vil en sådan ramning medføre sætninger i de trufne ikke funderings egnede fyldaflejringer. Der er således stadig tale om en 'halv-løsning'.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker videre, at ved konstatering af en dækningsberettigende skade er selskabet forpligtet til at yde erstatning for en fagligt korrekt udbedring, men nævnet kan ikke pålægge selskabet at udstede garanti over for klagerne med hensyn til holdbarheden af et udført udbedringsarbejde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er uanvendelig eller utilstrækkelig til at udbedre det anmeldte forhold. Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved soklen ved husets sydfløj, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

35.

97062

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Uretek på baggrund af blandt andet selskabets rådgivende ingeniørs mail af 4/12 2019 og den geotekniske rapport af 13/9 2017 har afgivet tilbud om udbedring, uden at der tages særlige forbehold omkring klagernes ejendom.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets rådgivende ingeniørs ikke har en forventning om, at de fremtidige sætninger vil være væsentlige, idet de forventeligt vil blive mindre end 10 mm, når der stabiliseres til 1,5 meter under terræn.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 17/4 2018 fremgår, at de udvendige sokler ikke viser andet end de i tilstandsrapporten anmærkede svindrevner.

Nævnet har herudover lagt vægt på selskabets rådgivende ingeniørs vurdering af 28/10 2019, hvoraf det fremgår, at ejendommens udvendige facader generelt fremstår uden væsentlige skader og revner.

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 :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

97062

formand