792/08

Den 25. marts 2008 blev i sag nr. 72.037:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har boligforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over den anvendte udbedringsmetode af fundamentsrevner og over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for skade på en swimmingpool i forbindelse med en anmeldt vandskade konstateret i 1997. Desuden er klageren utilfreds med selskabets afslag på dækning af anmeldt skimmelsvamp i ejendommen.

Selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af fundamentsrevner, men udbedringen af undermuringen er udført uden armering. Selskabet har afvist at betale for fjernelse af skimmelsvamp under henvisning til, at der ikke er årsagssammenhæng mellem en rør-/vandskade og svampeforekomsten. Hvad angår swimmingpoolen har klageren efter sagens indbringelse i skrivelse af 1/10 2007 accepteret den af selskabet tilbudte kontanterstatning på 290.000 kr. til dækning af en ny pool samt fjernelse af den eksisterende. Dette klagepunkt er derfor udgået af sagen.

Det fremgår af sagen, at klageren i efteråret 1997 anmeldte, at han havde konstateret revnedannelser i sin bolig.

En af selskabets taksatorer besigtigede ejendommen den 30/10 1997 og har i skaderapport af 7/11 1997 anført:

"Forsikringstager påviste revnedannelser såvel udvendigt som indvendigt i ydervæggen ved beboelsens sydvestlige bryggersdør samt i ydervæggen på garagen ved dennes nordvestlige hushjørne - de pågældende revnedannelser må karakteriseres som sætningsrevner.

Der er ikke konstateret nogen følgeskade pga. disse revnedannelser.

Det var ved besigtigelsen ikke muligt at fastlægge den egentlige skadeårsag til disse sætningsrevner - det er forsikringstagers egen opfattelse, at de tilbageføres til udbedringen af en rørskade på vandstikledningen helt tilbage i 1985, idet der den gang blev opfyldt med 'det rene pløre'."

Selskabet afviste på denne baggrund at betale erstatning.

På klagerens foranledning besigtigede N.M. fra et rådgivende ingeniørfirma ejendommen i 1999, og han har i besigtigelsesnotat af 4/1 1999 bl.a. anført:

"Ejeren oplyste, at bygningerne var ca. 30 år gamle og at der havde været langvarige utætheder på vandstikket. Efter at disse i september 1998 var blevet udbedret, opstod der mindre revner i villaen og garagen. Revnerne vokser stadig og der er kommet nye revner til.
...
Almindeligvis regner man med, at evt. skader på huse forårsaget af utilstrækkelig fundering indtræffer inden huset er 20 år gammelt. Skaderne bør derfor henføres til senere indtrufne forhold. Ejer har ejet ejendommen fra før bygningerne blev opført. Ejer oplyser, at der er udført en normal direkte fundering på meget fast lerjord.

Der er stillet spørgsmål ved, om et nærtstående, mellemstort fyrretræ kan være årsag til skaderne eller medvirkende årsag til skaderne. Fyrretræer har ikke dybe rødder, hvorfor vi ikke mener, at træet har haft indflydelse på skaderne.

Vandrøret har været utæt i længere tid. Det er vor opfattelse, at vandet kan have opblødt den jord, som huset hviler på og at den nu forløbende langsomme udtørring til normal jordfugt kan være skadesårsagen. Det bestyrkes af, at der stadig pågår sætninger.

Vi har tidligere medvirket ved lignende skader. Vort forslag til at standse bevægelserne er at sagkyndige understøber det aktuelle hjørne af villaen på 2 delstrækninger og 2 måneder senere at udbedre de indtrufne skader, blandt andet ved at opsætte væv på væggene. Herved sløres revnerne. For udhuset foreslår vi, at man ser tiden an."

Selskabet indvilligede herefter i at afholde udgifter til en geoteknisk undersøgelse på ejendommen. Af rapporten dateret den 28/10 2004 fremgår bl.a.:

"**Sammenfatning**
...
Ud fra vores undersøgelser vurderer vi, at en årsag til de registrerede revnedannelser kan være kombinationen af fundering over fedt ler, den indtrufne utæthed på en vandledning samt det nærliggende store fyrretræ. Desuden kan det beskedne lag af lermuld, som er konstateret i boring 2 direkte under fundamentet, give anledning til mindre deformationer.
...

Fremtidige forhold
Pa baggrund af vores undersøgelser vil vi anbefale, at der i forbindelse med renovering af fundamentsrevnerne udføres en forstærkning, således, at fundamentet overalt føres gennem fyldlaget og minimum til 1,2 m under terræn. Herefter skal det store fyrretræ fældes, ligesom det skal sikres, at der fremover ikke forefindes bevoksning større end halvanden gang afstanden til bygningen samt at utilsigtet vandtilførsel ikke sker til jorden omkring og under ejendommen.

Forstærkningen af fundamentet vurderer vi mest hensigtsmæssigt udføres ved en sektionsvis undermuring. Undermuringen skal ilægges en revnefordelende armering (0,2 % af tværsnitsareal) med behørig stødlængde mellem sektionerne. En opretning af svømmebassinet kan næppe udføres, og vi vurderer, at det er nødvendigt med en ny konstruktion, såfremt der ikke kan leves med skævhederne, Et nyt projekt skal med de konstaterede jordbundsforhold behandles i skærpet funderingsklasse.

En forstærkning af de ydre fundamenter som skitseret anslås at beløbe sig til kr. 4.000,- á 5.000,- per løbende m fundament, hvilket vil svare til kr. 280.000,- á 350.000,- for ejendom plus garage. Priserne er eksklusive moms. Arbejdet bør udføres af firma med speciale i sådanne arbejder."

I rapport af 27/7 2005 anmodede selskabet om uddybende kommentarer til rapport af 28/10 2004 samt anbefalinger til udbedring af revnedannelserne. Af geoteknisk vurdering, rapport af 27/7 2005 fremgår:

"Det er vores vurdering, at en medvirkende årsag til de indtrufne revnedannelser er den fede ler, som findes under husets fundamenter til en dybde på minimum 2,5 m, og en uhensigtsmæssig tilførsel af vand til denne ler fra f.eks. vandskaden i kombination med mulig efterfølgende udtørring på grund af et nærtstående stort træ. I lyset af poolens deformation (funderet ca. 1,6 m under terræn) antager vi, at selv en korrekt fundering af huset ville have medført deformationer. En korrekt fundering vurderer vi til 1,2 m under terræn, såfremt der ikke findes løvfældende træer højere end I m i umiddelbar nærhed af hus et.

GEO's anbefaling i rapport 1 om en undermuring i forbindelse med reparation af revnedannelserne er baseret på, at huset ikke er korrekt funderet og fundamentdybden burde være minimum 1,2 m under det generelle omkringliggende terræn. Det er vores vurdering, at en forstærkning af samtlige fundamenter er krævet for at bringe husets fundering i henhold til den på opførelsestidspunktet gældende standard.

GEO vurderer imidlertid, at husets funderingsforhold på nuværende tidspunkt har stabiliseret sig efter vandskaden i 1998 og er bragt tilbage til en tilstand som før skaden. Gennemføres en omhyggelig reparation af revnedannelserne, som overvejende findes i husets og garagens sokkel, vil risikoen for fremtidige revnedannelser være som før vandskaden.

En omhyggelig reparation bør inkludere nedbrydning og udhugning omkring revnerne til fuld dybde og efterfølgende udstøbning. Desuden skal det eksisterende fundament forstærkes på en længde af 0,5 m på hver side af revnen ved understøbning, hvori der ilægges minimumsarmering, hvilket normalt gøres ved fundering på fedt ler. Understøbningen skal føres til bæredygtige aflejringer og til minimum 1,2 m under omkringliggende terræn.

For at mindske risikoen for fremtidige bevægelser forårsaget af den fede ler og udtørring på grund af bevoksning anbefaler vi, at bevoksningen indenfor 1 m fra huset holdes under 1 m, 3 m fra huset under 2 m, 6 m fra huset under 4 m og 10 m fra huset under 6 m. Dette indebærer, at det store træ nord for ejendommen skal fældes."

I skrivelse af 31/8 2005 meddelte selskabet klageren:

"Vi har aftalt, at understøbning og reparation af din ejendoms fundamenter sker i henhold til GEO's rapport dateret den 27.07.2005, og at P. C. F. Aps forestår arbejdet.

Understøbning af revnede fundamenter skal ske med forstærkning af fundamentet på 50 cm på hver side af gennemgående revne, og til bæredygtig dybde, dvs. minimum til 120 cm under terræn.

Det er aftalt, at P. C. F. Aps skal foretage en opgravning på ca. 50 cm dybde (til under fundamentstøbeskel) langs fri gavl og langs de 2 facader på beboelsen, samt langs den facademur på garagen, som vender mod beboelsen.

Ovennævnte er for at kontrollere, hvorvidt der forefindes gennemgående revner i fundament under terræn, og hvis dette er tilfældet skal der foretages understøbning.

P. C. F. ApS skal foretage retablering af fliser og bedkanter, og bortskaffe overskydende jord.

Det er aftalt, at blomster og buske retableres af enten jer selv mod kontant betaling, eller af en anlægsgartner.

En murer skal foretage alm. reparation af revner i murværkets fuger og i soklen.
...
Det er aftalt, at der skal gøres en indsats for at trægulvene i huset bliver understøttet, således at gulvene ikke klaprer mere. Dette kan ske ved at banke kiler mellem understøtninger og gulvbjælker, eller ved at bore ned med specialbeslag (som bliver synligt).

Der er aftalt at problematikken vedr. trægulvene tages op, når fundamenter er klaret.

Det er aftalt, at når ovenstående er udført for Topdanmarks regning, er skadesagen totalt afsluttet, og der er således herefter intet mellemværende Topdanmark og dig imellem."

I mødereferat af 29/11 2005 har klageren og selskabets skadekonsulent med deres underskrifter bekræftet:

"Det er aftalt, at der udføres fundamentsunderstøbning af hele huset i henhold til forskrifterne i rapport fra GEO dateret den 28-10-2004. Der under støbes til 120 cm under terræn, hvorefter huset er korrekt funderet på grunden.

Funderingen foretages sektionsvis såvel med hensyn til udgravning som med hensyn til understøbning.
...
Det skal med vores underskrifter nederst bekræftes, at der er enighed om følgende, som ovenfor er uddybet nærmere:

Ovennævnte arbejde med 'opretning' af poolen, understøbning af fundamenter under beboelsen og delvist under garagen, samt efterfølgende reparationer af revnede fuger i sokkel og murværk igangsættes til foråret af undertegnede og udgifterne betales af Topdanmark.

Topdanmark betaler udgifterne til retablering af bede, granitskærver i bedene, beplantninger og flisearealer m.v., der måtte blive beskadiget eller fjernet i forbindelse med arbejdets udførelse.

Topdanmark betaler ligeledes de udgifter, der er forbundet med indsatsen for at skabe understøtning for parketgulvene.

Aftalen er fuld og endelig, og der kan således ikke blive tale om yderligere erstatningskrav mod Topdanmark i denne sag."

Klageren er utilfreds med den anvendte metode til udbedring af sætningsrevnerne, hvorfor V. D. Geoteknik har udarbejdet et notat "Vedrørende udført sektionsmæssig understøbning af beboelseshus ydervægsfundamenter" dateret den 1/9 2006, hvoraf fremgår:

"***Formål med notatet***:
I en af GEO udarbejdet geoteknisk rapport, der har dannet grundlag for entreprisens gennemførelse står på side 6/6: 'Undermuringen skal ilægges en revnefordelende armering (0,2 % af tværsnitsarealet) med behørig stødlængde mellem sektionerne'.

P. C. F., der har bestemt antal og længde af understøbningerne, har ikke ilagt ovennævnte armering.

V. D. Geoteknik skal med dette notat afklare om ovennævnte har nogen betydning for det udførte arbejdes kvalitet.
...
Konklusion.
Den udførte understøbning har helt samme virkemåde som den foreskrevne understøbning opfylder dermed de bagvedliggende stillede krav til optagelse af kræfter i støbeskellene.
Understøbningen opfører sig som om den var udført som et monolitisk støbt fundament. Desuden er de forventelige differenssætninger meget små, så små at de ikke kan udløse revnedannelser i huset.
Der vil desuden ikke optræde differenssætninger i støbeskellene, da disse opfører sig som monolitisk beton, dvs. som om støbeskellet ikke er til stede."

Klageren har efterfølgende anmeldt, at ejendommen er blevet angrebet af skimmelsvamp som følge af vandskaden. Teknologisk Institut har undersøgt forholdet og har på baggrund af prøver udtaget på ejendommen den 18/12 2006 foretaget en skimmelsvampsanalyse. Af analysen dateret den 4/1 2007 fremgår:

"**Resultat**

...

Ved dyrkningen er der i flere prøver påvist kraftig vækst af skimmelsvampe, som hører til gruppen af 'bygningsrelaterede' skimmelsvampe, der ofte isoleres fra bygninger, der har eller har haft fugtproblemer.

Analyseresultatet på de indsendte materiale viser således, at stederne, hvor de pågældende tapeter/paneler er udtaget, enten har været eller stadig er opfugtede. Der er således god overensstemmelse mellem fundne og vandskaden.

...

Plade nr.	Prøveudtagningssted	Grad	Skimmelsvampe
1	Gang Tapet	Moderat	*Penicillium sp.* *Rhizopus nigrians*
2	Soveværelse Tapet	**Kraftig**	***Aspergillus fumigatus*** ***Aspergillus versicolor*** ***Penicillium sp.***
3	Gang Tapet/panel	Moderat	*Chaetomium sp.* *Penicillium sp.*
4	Soveværelse Tapet/panel	Moderat	*Alternaria tenuissima* *Trichoderma vir/harz.*
5	Stue Tapet/panel	**Kraftig**	***Acremonium sp.*** *Trichoderma vir/harz.* *Trichothecium roseum*

"

Selskabet har herefter ladet udarbejde bygningsundersøgelse af Dansk Bygningsanalyse AS, der i rapport af 22/5 2007 har anført:

"**Formål**

Formålet med besigtigelsen har således været at undersøge, om der kan konstateres skimmelangreb i bygningskonstruktionerne omkring soveværelse m.v., der kan henføres til førnævnte skade.

...

Konklusion

På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at de konstaterede skimmelangreb på såvel vægoverflade som på betonklaplag er konstruktivt betingede og skyldes kondens og grundfugt - det vil sige, ikke er en følge af bruddet på vandforsyningsledningen.

Af såvel oplysninger som tegningsmateriale og registreringer fremgår det, at de oprindelige konstruktioner er fugtsikrede, som byggeskikken tilsagde på opførelsestidspunktet, bl.a. med fugtspærre mellem fundament og vægge m.v. Erfaringsmæssigt er det imidlertid ikke usædvanligt, at der konstateres skimmelforekomster som de nærværende i tilsvarende ejendomme.

Det kan imidlertid ikke afvises, at ændringen af gulvkonstruktionen fra ventileret til ikke-ventileret i sig selv kan have bidraget til skimmelangreb i konstruktionen eller kan medføre, at lugt i perioder trænger op i opholdsrummene. Tilsvarende kan bruddet på vandledningen heller ikke entydigt afvises som medvirkende skadeårsag."

Klageren har ved skrivelse af 22/6 2007 indbragt sagen for nævnet med påstand om:

"At de overholder GEOs rapport, hvorfor skulle vi eller begge underskrive.
...
At de ikke vil anerkende skimmel (det er dem der har ændret konstruktionen)."

Endvidere har klageren i skrivelse af 21/6 2007 bilagt klageskrivelsen anført:

"1. **Tvisten er nu at man fra Geo's har sagt, at undermuringen skal ilægges en revnefordelende armering, med behørig stødlængde mellem sektionerne.**
Man har undladt armeringen, hvilket vi anker over. Firmaet P. C. F. har foretaget reparationen. E.J. var enige med os i at det ikke var acceptabelt. P. C. F. rettede nu henvendelse til V. D. Geoteknik, som svarer ham at han mener at det er forsvarligt den måde det er lavet på. Vi henholder os til den underskrevne aftale, at der skal armering i, hvorfor skulle vi ellers forhåndsgodkende denne og begge skrive under på denne. Vi kan ikke se at det kan være rigtigt, når der er en aftale som er underskrevet, at P. C. F. så bare kan finde et andet firma som vil godkende det som han har lavet.

2. Da vi kommer hjem fra camping, da vi kan ikke bo hjemme, skal man til at lukke gulvene igen, vi meddeler så at der er en forfærdelig lugt i huset, hvilket bliver afslået. Man lægger gulvene igen, vi flytter ind og kan ikke være her for lugt. Vi får foretaget nogle prøver der siger at der er moderat og kraftig skimmelsvamp, det ender med at Topdanmark får foretaget en Bygningsundersøgelse af Dansk Bygningsanalyse AS.

Konklusionen:
På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at de konstaterede skimmelangreb på såvel vægoverflade som på betonklaplag er *konstruktivt betingede og skyldes kondens* og grundfugt - det vil sige, ikke er en følge af bruddet på vandforsyningsledningen. Af såvel oplysninger som tegningsmateriale og registreringer fremgår det, at de oprindelige konstruktioner er fugtsikrede, som byggeskikken tilsagde på opførelsestidspunktet bl.a. med fugtspærre mellem fundament og vægge m.v. Erfaringsmæssigt er det imidlertid ikke usædvanligt, at der konstateres skimmelforekomster, som de nærværende i tilsvarende ejendomme.
Det kan imidlertid ikke afvises, at ændringen af gulvkonstruktionen fra ventileret til ikke ventileret, i sig selv kan have bidraget til skimmelangreb i konstruktionerne eller kan medføre, at lugte i perioder trænger op i opholdsrummene. Tilsvarende kan bruddet på vandledningen heller ikke entydigt afvises, som medvirkende skadeårsag. Denne konstruktion har nu været lukket over et år."

Vedrørende skimmelsvampen har klageren i skrivelse af 19/8 2007 til nævnet anført:

"Vedr. Skimmelsvamp.
I rapporten fra Dansk Bygningsanalyse a/s står.
Det kan ikke afvises af gulvkonstruktionen fra ventilleret til ikke ventilleret sig selv kan have bidraget til skimmelsvamp i konstruktionen eller kan medføre, at lugte i perioder trænger op i opholdsrummene. Tilsvarende kan bruddet på vandledningen heller ikke afvises som medvirkende skadeårsag.
Det kan oplyses at P. C. F. har været og besigtige de manglende udluftninger, men intet er sket, vi mener forsat ikke at det er os der skal have med håndværkerne at gøre, det er vi bedt at holde os fra og lade Topdanmark gøre det.
Endvidere kan oplyses at vi mange gange har ringet til E.J., telefonen bliver ikke taget vi lagde besked og bad ham om at ringe tilbage intet blev gjort, men ringer vi fra et nummer han ikke kendte kunne man komme i kontakt med ham, stillede man ham så spørgsmålet

hvorfor han ikke tog den når vi ringede fra vores eget nummer, fik vi af vide at han blev stresset af vores sag."

Selskabet har i svarskrivelse af 14/8 2007 anført:

"Klagen kan konkretiseres til følgende 3 punkter:
...
3. Klager har anmeldt skimmelsvamp i ejendomme. En undersøgelse foretaget af Dansk Bygningsanalyse fastslår, at skimmelsvampen er konstruktivt betinget og selskabet har på den baggrund afvist at dække skimmelangrebet til rør/vandskaden.

Manglende armering
Geo anbefaler i deres rapport fra den 28. oktober 2004 følgende:

'På baggrund af vores undersøgelser vil vi anbefale, at der i forbindelse med renovering af fundamentsrevnerne udføres en forstærkning, således at fundamentet overalt føres gennem fyldlaget og minimum til 1,2 m under terræn. Herefter skal det store fyrretræ fældes, ligesom det skal sikres, at der fremover ikke forefindes bevoksning større end halvanden gang afstanden til bygningen samt at utilsigtet vandtilførsel ikke sker til jorden omkring og under ejendommen.

Forstærkningen af fundamentet vurderer vi mest hensigtsmæssigt udføres ved en sektionsvis undermuring. Undermuringen skal ilægges en revnefordelende armering (0,2 % af tværsnitareal) med behørig stødlængde mellem sektionerne.'

Efter modtagelsen af rapporten anerkender Topdanmark at dække udbedring af fundamentsrevnerne.

Herefter blev sagen for Topdanmarks vedkommende overdraget til skadekonsulent E.J.-A. (EJA), som afholdt møde med klager såvel i november måned 2004 som i februar måned 2005 med henblik på at komme videre med sagen. På sidstnævnte møde tilbød EJA klager en kontanterstatning på 230.000 kroner svarende til differencen mellem ejendommens salgsvurderingspris med og uden skaderne. Dette afslog klager imidlertid og henholdt sig til det af Geo anførte om udbedring.

Klager kontakter Geo for at få forslag til mulige reparatører, og EJA modtager og accepterer herefter det tilbud, som klager sender til ham fra P. C. F.

Den 21. juli 2005 afholdes møde mellem klager, EJA, Geo v/H.S. og P. C. F. v/P.T., jf. vedlagte referat udarbejdet af EJA. På dette møde indgår parterne aftale om, hvordan udbedringen af fundamentsrevnerne herefter skal foretages. Disse aftaler bekræfter EJA i brev fra den 31. august 2005.

Efterfølgende er der mellem klager og Topdanmark indgået erstatningsaftale til fuld og endelig afgørelse af sagen. Aftalen vedrører såvel fundamentsrevnerne som swimmingpoolen.

P. C. F. går herefter i gang med udbedring af fundamentsrevnerne. Allerede inden arbejdet er færdigt er klager blevet klar over, at undermuringen er udført uden armering, og han retter i den forbindelse henvendelse til og drøfter problemstillingen med P. C. F. Topdanmark bliver imidlertid først orienteret herom, efter at arbejdet er afleveret.

Ifølge P. C. F. har den manglende armering ingen betydning. På grund af klagers kritik bestiller man imidlertid en af Danmarks største kapaciteter inden for funderingsområdet, nemlig V. D. G. i R. til at udtale sig om betydningen af den manglende armering. Dette firma kommer den 1. september 2006 med en rapport, som konkluderer følgende:

'Den udførte understøbning har helt den samme virkemåde som den foreskrevne understøbning og opfylder dermed de bagvedliggende stillede krav til optagelse af kræfter i støbeskellene".

Da den manglende armering må antages ikke at have nogen konsekvens, afviser Topdanmark at betale udgifterne forbundet med at udføre nyt fundament, jf. vedlagte brev fra den 5. september 2006 til klager. I samme brev accepterer vi imidlertid pr. kulance at betale for udbedring af revner, som måtte opstår inden for en 5-årig periode, og som bevisligt vil kunne henføres til den manglende armering.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at den primært ansvarlige for den manglende armering efter selskabets opfattelse må være funderingsfirmaet. Topdanmark hæfter ikke for sådanne mangler, men må henvise klager til at gøre sit krav gældende direkte overfor firmaet, jf. blandt andet FED 2004.481Ø."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Ad udbedringsmetoden af fundamentsrevnerne

Uagtet selskabets tilkendegivelse i skrivelse af 29/11 2005 finder nævnet under henvisning til konklusionen i det geotekniske notat af 1/9 2006 ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for den revnefordelende armering i undermuringen, som den udførende entreprenør har undladt.

Ad forekomsten af skimmelsvamp

Efter sin gennemgang af sagens oplysninger, herunder bygningsundersøgelse udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse AS, finder nævnet ikke at kunne afgøre, om der er årsagssammenhæng mellem den aktuelle forekomst af skimmelsvamp i ejendommen og den tidligere rør-/vandskade, herunder om der ved reparation af fundamenter og gulve

er sket sådanne bygningsmæssige konstruktionsændringer, at disse er årsag til skimmelsvampen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Ad udbedringsmetoden af fundamentsrevnerne

Klagen kan ikke tages til følge.

Ad forekomsten af skimmelsvamp

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand