805/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.320:

xxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Sønderjysk Forsikring G/S
Ulkebøldam 1
6400 Sønderborg

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Sikrede, hvis ejerlejlighed er omfattet af en af Ejerforeningen A. tegnet parcelhusforsikring i Sønderjysk Forsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt følgeskade efter en tidligere anerkendt rørskade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at der ikke er årsagssammenhæng mellem den nu anmeldte sætningsskade og den tidligere anerkendte rørskade.

Klageren har i bilag vedlagt klageskemaet nærmere redegjort for sagen således:

> "I min ejerlejlighed A.gade 19E i S., der er udlejet, er der de seneste år opstået en sætningsskade på muren ind mod 19D, der bebos af S.E.
>
> Da jeg i 1972 købte ejendommen nyopført af S. Ingeniør og Byggeforretning opstod der ret hurtigt efter en revne i muren ind mod 19D. Ved henvendelse til byggefirmaet fik jeg at vide, at det ofte forekom ved nybyggeri at fundamentet lige skulle falde på plads. Skaden blev udbedret og så var der ellers ro indtil engang i sidste halvdel af 90'erne, hvor der igen så småt begyndte at opstå en lille revne på samme sted som før.
>
> Da min lejer havde et reolsystem stående op mod muren følte hun sig ikke generet af den lille revne i muren, da hun ved hjælp af et billede anbragt foran revnen slet ikke kunne se den. Der var således ingen der spekulerede så meget på den mere før jeg i 2005 konstaterede, at muren var sunket så meget, at der var et synligt fald i loftet i stuen ud mod haven, og revnen i muren var blevet meget større.

Det var imidlertid først i 2007 naboen og jeg fik os taget sammen til at reagere, og vi fik arrangeret et møde i S. med U. om hvilke muligheder vi havde for at stabilisere den synkende mur + en skillevæg hos naboen, der tilsyneladende er begyndt at synke med nedad, det kan ses af taghældningen udefra. Under mødet fortalte S. at hun i 2004 havde haft en rørskade under bryggersgulvet. Hun havde opdaget det ved at fliserne i bryggersgulvet var begyndt at løsne sig. En tilkaldt håndværker konstaterede, at der var et utæt vandrør, og Sønderjysk Forsikring blev inddraget. Bryggersgulvet blev brækket op og det utætte rør blotlagt. Da VVS-manden kom for at skifte det utætte rør, konstaterede han, at der også var sjaskvådt inde under køkkengulvet, der ligger op mod den synkende mur, og han ville så kontakte forsikringen for at høre, om det ikke også skulle brækkes op for at se, hvad der var sket derinde. Det mente forsikringen åbenbart ikke det var nogen grund til, og bad ham om at føre det nye vandrør gennem muren til køkkenet og så hen over køkkengulvet. Det var naturligvis den billigst løsning for forsikringen, men man fandt jo aldrig ud af, hvordan det stod til under køkkengulvet.

Da S. tilmed fortalte, at hun selv måtte betale for at få fjernet såvel skabe som vaskemaskine, plus for noget murerarbejde i forbindelse med rørlægningen gennem muren, synes jeg virkelig hun er blevet dårligt behandlet af forsikringen, idet jeg selv har været udsat for en rørskade i mit badeværelse her i K.g, og da blev både skabe og toilet fjernet og genopsat på forsikringens regning.

S. fortalte endvidere, at hun brugte meget mindre vand nu end før rørskaden. På spørgsmålet om hvor længe overforbruget havde stået på, fandt hun alle de årsopgørelser frem, som hun havde liggende. Det viste sig, at hun havde dem helt tilbage til 1996:

1996: 60
1997: 59
1998: 60
1999: 60
2000: 60
2001: 57
2002: 55
2003: 59
2004: 49
2005: 41
2006: 42

Da skaden således først er blevet udbedret juni 2004, ses det tydeligt, at Signe har haft et overforbrug på ca. 20 kubikmeter vand om året helt fra 1996 måske før. Det vil sige at der er røget lidt under 60 liter vand i undergrunden hver dag i mindst 8 1/2 år, hvad det har betydet for stabiliteten af de underliggende jordlag, kan der vist ikke være meget tvivl om.

Under mødet blev det af B.B. fra firmaet U. anbefalet at vi fik stabiliseret den fælles mur, men først skulle der foretages en geoteknisk undersøgelse for at finde ud af, hvor langt der var ned til fast grund.

Den undersøgelse fik vi foretaget 21.12.2007 og den viser at der ca. er 4 meter ned til fast grund, resten op er fyldmaterialer, og da jeg fortalte geoteknikeren, om den årelange vandudsivning mente han det passede godt i mønsteret, da sådan noget udsivende vand tager de mindre partikler med ned og derfor gør de øverste lag ustabile.

Vi har nu bestilt U. til at komme og stabilisere murene 06.02.2008, da vi frygter, at taget kan tage skade, hvis det synker yderligere.

Efter det første møde med forsikringen var der total afvisning af ansvaret, da det stod i deres papirer fra rørskaden tilbage i 2004 at sætningsskaderne på muren ikke havde sammenhæng med rørskaden. Det er i hvert fald en påstand, jeg ikke var enig i, og derfor skrev jeg 10.12.2007 til forsikringen og bad dem oplyse hvilke ankemuligheder jeg har ...

Forsikringen svarer mig så 07.01.2008 ... hvor man i 7 punkter begrunder afvisningen. Jeg vil tillade mig at komme med mine kommentarer til de samme punkter.

1 Da min nuværende lejer flyttede ind 01.04.2002 var der ganske rigtigt en lille revne i muren, men da havde vandet inde hos min nabo også allerede løbet ud i jorden i mindst 6 år. Som nævnt ovenfor dukkede revnen op sidst i halvfemserne.
2. Grunden til at sænkningen breder sig over mod 19C og mod haven må skyldes, at vandet har haft frit løb i den retning. Vores fællesmur har heldigvis forhindret vandet i at komme ind under min lejlighed. At det også er løbet mod haven, stemmer overens med, at vvs-manden konstaterede, at det var helt vådt under køkkengulvet, som ligger i der retning.
3. Køkkengulvets (19D) hældning væk fra 19E stemmer med, at vandet ikke har kunnet passere vores fælles mur.
4. Som ovenfor nævnt var der helt tilbage i starten af halvfjerdserne en mindre forskydning efter opførelsen. Det kan være årsagen til at der måtte kompenseres for skævhed. Det kan jo heller ikke udelukkes, at udsivningen af vand allerede dengang var i gang.
5. Det udsivende vand er helt tydeligt sivet mod haven som nævnt ovenfor. Køkkenet, hvor vvs-manden kunne mærke vand under gulvet, ligger lige på den anden side af den synkende mur.
6. Se under punkt 5.
7. Min konklusion er, at da der ingen sætninger af muren var fra først i halvfjerdserne til sidst i halvfemserne, må der være sket noget undervejs. Og det synes jeg da virkelig man kan sige der er, når der er løbet ca. 60 liter vand ud i jorden i 81/2 år eller mere."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 13/2 2008 til nævnet anført:

"Efter modtagelse af forsikringstagerens telefonanmeldelse den 1. juni 2004 om rørskade i ejerlejlighed Alsgade 19D ved ejerforeningen Alsgade 19 A-G besigtigede vor taksator O.P. skaden den 2. juni 2004.

S. Ingeniør og Byggeforretning og vor taksator vurderede i samarbejde skadesomfang og reparation blev straks iværksat. Rørskaden på brugsvandrøret samt følgerne af rørskaden bar ikke præg efter at være af ældre karakter, der blev således ikke konstateret spor efter skimmelsvamp eller andre kendetegn på fugtproblematiske forhold. S. Ingeniør og Byggeforretning entrerede med fagfolk indenfor vvs, murer, samt snedker og efter modtagelse af faktura den 20. juli 2004 pålydende kr. 28.500 blev sagen afsluttet. Der blev af forsikringstageren ikke fremsat yderligere krav.

Vi bliver den 26. november 2007 kontaktet af N.A.T. [klageren], hvor han anmelder sætningsskaderne. Vor taksator L.D. besigtiger sætningsskaderne den 27. november 2007 hvor han afviser skaderne som værende dækningsberettiget. N.A.T. er af den opfattelse af sætningsskaderne er følger af rørskaden af 1. juni 2004, hvorfor L.D. vælger at besigtige sætningsskaderne med O.P., idet O.P. behandlede rørskaden tilbage i 2004.

Ejendommen ejerforeningen A.gade 19 A-G fremstår desværre efter vor opfattelse med funderingsproblemer, hvilket ifølge oplysninger af ejeren af A.gade 19E N.A.T. allerede umiddelbart efter opførelsen i 1972 gav anledning til problemer. Vi har ikke modtaget den af U. udarbejdede geotekniske rapport, men kan af skrivelse af 28. januar 2008 udarbejdet af N.A.T. forstå, at der er 4 meter ned til fast grund.

Vi støtter vor vurdering i nedenstående punkter, hvilket er meddelt N.A.T. i skrivelse af 7. januar 2008.

- Under samtale med Deres lejer i 19E har vi fået oplyst, at der allerede da hun flyttede ind i boligen var revner i lej lighedsskellet.
- Under besigtigelse i 19D kan det konstateres, at hele den del der vedr. 19D har sætninger, hvorved bygningen hælder kraftigt imod 19C og samtidigt hælder imod haven.
- Køkkengulvet i 19D hælder væk fra 19E, der er ca. 10 cm fald på gulvet væk fra lejlighedsskel imod 19E.
- Køkkenet i 19D er monteret i 1992, det kan konstateres, at man under montering af køkkenet, har måttet tildanne soklen under skabene for at kompensere for det skæve gulv, således at bordpladen er vandret. *Der ses ikke yderligere sætninger efter tildannelse af soklen fra 1992.*
- Rørskaden i 19D for ca. 3 år siden var i bryggerset som er modsat den side af bygningen som sætter sig.
- Der er synlige tegn på, at det er den del af bygningen vendende ud imod haven som sætter sig, hvilket blandt andet kan ses på hældning af loft og tagkonstruktion.
- Konklusion ud fra ovennævnte er, at sætninger i bygningen allerede har været i gang før 1992 og måske stadig er aktivt.

Vi må desværre fastholde vor afvisning med baggrund i, at det er vor klare opfattelse, at der ikke er årsagssammenhæng mellem rørskaden fra 2004 og de nu anmeldte sætningsskader, ligesom det ikke i øvrigt findes godtgjort, at sætningsskaderne skyldes andre dækningsberettigede forhold."

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder et af firmaet U. udarbejdet tilbud på stabilisering af fundament. Af det omtalte tilbud fremgår bl.a.:

"**Sætningsårsag**:
Se bl.a. geoteknisk rapport.
Årsagen til sætningerne i fundamentet skyldes jordbundsforholdene og der ved opførelsen ikke er taget hensyn til dette.
Omstændighederne af en defekt vandinstallation, kan have indflydelse på skadernes efterfølgende udvikling. Pga. udsivning af vand i området, og derved udvaskning af de fine partikler i det i forvejen skrøbelige område.
...

Etableringsomkostninger	kr.	8.000,-
Stabilisering af 5,5 m fundament til 4,0 m under terræn	kr.	42.250,-
I alt	kr.	50.250,-

Priserne er ekskl. moms.
Øvrige betingelser og forudsætninger vedlagt."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig den geotekniske rapport, finder nævnet det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at sætningsskaden kan henføres til den af selskabet tidligere anerkendte rørskade, eller at skaden i øvrigt er dækningsberettigende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand