Ankenævnet for Forsikring

Den 24. januar 2018 blev i sag nr. 90326:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en understøbning af undergravede fundamenter i krybekælder.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anerkendt at dække udgiften til at føre krybekælderen tilbage til oprindelig stand, dvs. at tidligere ejers udgravninger i krybekælderen fyldes op og afsluttes med støbning af et klaplag.

Topdanmark Administration har afvist, at klageren har krav på understøbning af fundamenter.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1944. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/2 2016.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1944*	*1*	*75*	*25*	*48*	*123*	*0*
2	**B**	*Udhus/skur*	*-*	*1*	*7*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Carport*	*-*	*1*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*

…

Registrering af bygningens tilstand

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældergulve. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.2 Vægge	K1	Der er revnedannelse i skillevæg mod vest ved skorsten. Note: Revnerne vurderes at være uden betydning for konstruktionens stabilitet.
	K3	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst, afskallet puds og områder med salpeterudtræk. Der er ydermere områder med nedbrydning af betonfundament, særligt mod nord i krybekælderen. Der er fugtopstigning i flere murede sokler i krybekælder og udfaldne mørtelfuger. Note: Fugt i kælder vurderes for høj i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Der er risiko for yderligere følgeskader.
5.4 Indvendig beklædning	K3	Der er pladebeklædning på kælderydervægge ved yderdør til kælder. Note: Der er målt forhøjet fugt i beklædningen. Der er konkret risiko for skimmeldannelse bag beklædningen.

Af besigtigelsesrapport af 13/10 2016 udarbejdet af Husejernes Forsikring A/S (under konkurs) fremgår bl.a.:

"Besigtiget: 11. oktober 2016

…

Forsikringsforhold:

Ejerskifteforsikring HFAA, police nr. … med startdato 1-3-2016 (Standard dækning i 5 år / Selvrisiko 5.000 kr. pr. skade/ maksimalt samlet selvrisiko 30.000 kr.)

…

Du har anmeldt følgende forhold på din ejerskifteforsikring:

Efter overtagelse af ejendommen d. 1-3-2016 har du d. 12-9-2016 konstateret og anmeldt følgende forhold:

…

Hvad er beskadiget og i hvilke rum?	• Der er konstateret at der er udgravet under fundamentet og søjler uden der er støbt under.
Hvordan blev skaden opdaget?	• I forbindelse med at vi er ved at få langt ny vandledning ind

…

Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:

Ved besigtigelsen så vi sammen på bygningens sokler, murede søjler og stabilitet i delvis udgravet krybekælder. I forbindelse med igangværende udgravning af rende i meget hård lerjord/moræneler i kælder/krybekælder – til formål for indføring af ny hovedvandledning til rækkehusbebyggelsen, oplyste Kommunen's gravefolk dig, at murede søjler i delvis udgravet krybekælder ikke var understøttet/understøbt i trykzonen. Murede søjler står placeret på den oprindelige lerjord/moræneler fra huset's opførelse i 1944.

Bygningen/Rækkehus er opført i 1944.

[Fototekst: Udgravet rende i kælder/krybekælder under eksisterende fundament mod vejside/nord med henblik på indføring af ny hovedvandledning til rækkehusbebyggelsen.]

Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

Krybekælder ses delvis udgravet. Tidspunkt for udgravning er ukendt ?

Det er min vurdering, at den delvis udførte udgravning af krybekælder er af ældre dato.

Murede søjler i krybekælder som understøtter gulvkonstruktionen i stueplan, står på meget hård lerjord/moræneler. Ofte er moræneler statisk bærende i sig selv. Kraftige jernprofiler – som understøtter gulvkonstruktion i stueplan både lodret og vandret, ses i dørhul/åbning til helt udgravet kælderrum mod vejside – nord-vest.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen skade, eller noget forhold der giver nærliggende risiko for skade. Forholdet afviger ikke i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme almindelig god stand – alder og byggeskik taget i betragtning.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig forstand, og dækkes ikke at den tegnede ejerskifteforsikring. Forholdet er herefter afvist. Se venligst betingelser afsnit 3.1 – Skade.
…
[Fototekst: Muret understøttende søjle på hård lerjord/moræneler i krybekælder. Samtidig ses understøttende jernprofil i delvis udgravet krybekælder.]
…
Drøftet ved besigtigelsen d. 11-10-2016;
Som du fortalte mig – lå der intet omkring udgravningen i sagens akter på Kommunen. Som vi drøftede kan det anbefales at kontakte ejerforeningen – måske de er bekendt med forholdet. Ligeledes som vi drøftede, kan du om ønskeligt kontakte en Ingeniør for nærmere beregning af det statiske forhold. Såfremt en eventuel beregning skulle tilkendegive forhold der måtte kræve et konstruktivt indgreb, er du naturligvis velkommen til at vende tilbage til Husejernes Forsikring."

Klageren har indhentet ingeniørrapport af 1/12 2016, hvori det bl.a. hedder:

"Frigravede ydervægs- og murpillefundamenter i krybekælder er besigtiget. Det kunne også konstateres at 8 murpiller for understøtning af gulvbjælker i køkken var nedtaget. Se nedenstående planskitse.

[Klageren] oplyste at udgravningerne i det oprindelige krybekælderområde er udført af tidligere ejer – formodentlig for mere end 20 år siden.

[Klageren] blev opmærksom på, at noget kunne være galt, da han i forbindelse med opgravningen for etablering af foreningens nye fælles vandstik, kunne se undersiden af fundamentet. På omstående fotos kan ses en opgravet rende for den nye vandledning. Det er ikke den nærværende notat omhandler, men de øvrige forhold omkring de afbildede fundamenter.

[Uddrag af eksisterende kælderplan]
[Fotos]

Kommentarer:
Langs hele kælderydervæggen, i den udgravede del af krybekælderen, er der gravet lodret ned langs fundamentet til ca. 50-60 cm under fundamentets underside.

Eksisterende etagebjælker under køkkengulvet er ikke registreret med hensyn til størrelse og spændvidde.

Den murede væg i krybekælderen, er vederlag for indervæggen mellem køkken og stue. Væggen har vederlag direkte på klaplaget. I den udgravede del af krybekælderen er der udgravet til ca. 60 cm under klaplaget indtil en afstand af kun ca. 30 cm fra væggen. I døråbningen er der gravet lodret ned langs fundamentet. I det etablerede dørhul indtil det lille udgravede rum er der opstillet en stålramme – angiveligt en forstærkning. Rammen antages at være udført samtidigt med at uddybningen er udført, vurderet ud fra de store rustflager, der forekommer ved jordniveau.

Understøtningerne for etagebjælkelaget er udført på en traditionel tidstypisk måde med en muret 1/1-stens pille, der har vederlag direkte på klaplaget. De murede piller, i alt 6 stk., som står tæt indtil det udgravede område er reelt undergravede. Der er maksimalt 20-30 cm fra udgravet område til murpillerene.

Jorden under klaplaget er en stiv lerjord. Styrkeparametre eller lagfølge kendes ikke.

Konklusion:
Det manglende klaplag i krybekælderen retableres. Udføres min. 100 mm tykt.

Etagebjælkelaget under køkkenet skal undersøges med hensyn til spændvidde og bjælkedimensioner for, at det kan afgøres om der er behov for en forstærkning af bjælkerne eller genetablering af mellemunderstøtningerne.

I området mellem de murede piller udføres også nyt klaplag ligesom der støbes en opkant til overside af eksisterende klaplag. Der ilægges en netarmering y8/150 i både gulv og opkant for at sikre den tilstrækkelige sammenhæng.

Ydervægsfundamenterne understøbes til min. 100 mm under fremtidigt klaplags underside."

Klageren har i klageskemaet af 5/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
Vi har hovedforsyngen af vand til vores rækkehus. I forbindelse med at den skulle udskiftes, skulle der graves en rende. Under udgravningen af denne rende i kælderen skulle der flyttes nogle mursten, der stod op af fundamenterne. Da disse blev flyttet kunne det konstateres at fundamentet var undergravet med ca. 60-65 cm. Entreprenørerne kiggede derefter lidt mere på krybekælderen, hvor det kunne konstateres at der også var undergravet flere søjler og vægge.

Efterfølgende skrev jeg til vores ejerskifteforsikring om dette. Forsikringsselskabet sendte herefter … ud for at besigtige problemet. På mødet snakkede vi frem og tilbage om problemet og … bad mig om følgende:

At tage kontakt til Naboer/foreningens formand, for at høre om de viste hvornår der var blevet udgravet. Tage fat i en rådgivende ingeniør for at finde ud af om undergravningen kunne accepteres. (Jeg skulle selv betale hvis det viste sig at udgravningen var acceptabel, ellers dækkede forsikringen). Undersøge på kommunen om der forelå nogle tegninger/beregninger på de ændringer der var foretaget. Tage kontakt til en entreprenør der kunne udføre arbejdet.

… orienterede om, at han ikke kunne tage stilling til skaderne før han var i besiddelse af disse informationer. Jeg orienterede … om, at jeg de næste 14 dage ikke var at træffe, men at jeg nok hurtigst muligt skulle de ønskede informationer.

Jeg finder herefter ud af, at … alligevel har lavet en rapport og sendt den, hvor han afviser sagen. Da jeg har fået undersøgt med kommunen og naboerne, samt kontaktet en rådgivende ingeniør, skriver jeg en klage til … og selskabet. Der sker ingen ting. Jeg rykker flere gange men der sker ikke noget. Selskabet går herefter konkurs.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at opnå at forsikringen dækker ingeniørens konklusion i hans rapport, for at sikre bygningen og dennes stabilitet. Der er skal ligeledes foretages nogle beregninger på søjler der er fjernet, hvilket jeg ligeledes håber på bliver dækket."

Topdanmark Administration har herefter foretaget besigtigelse ved taksator samt indhentet et notat fra et andet ingeniørfirma.

Af ingeniørnotat af 31/5 2017 indhentet af Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

"Ejendommen blev besigtiget torsdag d. 18. maj 2017.

Der er kælder under ca. 40 % at ejendommen, hvor der p.t. foregår omfattende ændringer med indretning at vådrum.

Resten at kælderen er oprindelig udført som krybekælder med murede piller, som bærer stuegulvet. Desuden er 3 bærende skillevægge ført ned i kælderen og danner et mindre rum ved ydervæggen mod gaden.

I en del af krybekælderområdet er der af den tidligere ejer udført udgravninger, som ligger lige op ad murpillerne og ligger ca. 60 cm under funderingsniveauet for pillerne. Da dette er i strid med almene geotekniske regler, skal der i det udgravede krybekælder-område indbygges grusfyld op til det oprindelige niveau, og der skal udstøbes et klaplag.

I det lille rum er der udgravet til et niveau, som ligger ca. 60 under fundamentsunderkant. Under de 2 vægge, som vender mod kælderrummet, er der af ejeren udført en understøbning at disse vægge med funda-blokke. Langs ydervæggen og den sidste skillevæg er der udgravet lodret ned lige langs med ydervæggen og skillevæggen. Da det udførte også her er i strid med almene geotekniske regler, skal der også her indbygges grusfyld i hele rummet op til det oprindelige niveau, og der skal udstøbes et klaplag."

I brev af 9/6 2017 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi kan anerkende, at fristerne i § 6 a i ændringsloven nr. 1505 af 8/12 2016 er overholdt, for så vidt angår det forhold ved krybekælderen som Husejernes Forsikring behandlede ved brev af 13/10 2016.

Rids af sagsforløbet
Klageren anmeldte over et halvt år efter overtagelsen af ejendommen den 1/3 2016 forhold ved bygningens krybekælder.

Det fremgår af Husejernes Forsikrings brev af 13/10 2016, at taksatoren havde konstateret, at bygningens krybekælder var delvist udgravet. Fotos viser at store dele af krybekælderen er bar jord. Husejernes Forsikring afviste forholdet, men har dog anført, at det under besigtigelsen blev drøftet, at klageren kunne kontakte en ingeniør, og at han kunne vende tilbage til Husejernes Forsikring.

Klageren har fremlagt et dokument fra et rådgiverfirma, …, hvoraf fremgår, at der er udgravninger i krybekælderen, og at dette er sket for mere end 20 år siden. Ifølge rådgiverfirmaet skal det manglende klaplag i krybekælderen reetableres, etagebjælkelaget under køkkenet skal undersøges med hensyn til spændvidde og bjælkedimensioner, og der skal udstøbes i krybekælderen i et vist omfang.

Vores taksator har besigtiget klagerens bygning, og han har bl.a. udarbejdet en skitse, se nedenfor. Han har om besigtigelsen oplyst, at det kunne konstateres, at fundamentet ud mod vejen var gravet frit i det lille 'rum'. Udgravningen gik ca. 15 cm længere ned end underkanten af fundamentet – i ca. 3-4 meters længde. Det kunne ikke præcist vurderes, om udgravningen gik under indervæggens fundament (markeret gul). Muren mod kælderrummet var ikke undergravet (markeret grøn). Der var gravet ca. 50-60 cm under murpillernes fundament i det store 'rum' i krybekælderen (markeret brunt).

Søjlerne i det lille 'rum' var fjernet (markeret med blåt). På de bjælker der kunne ses, var der lagt et jern ind på siden af bjælken. Taksator formoder, at denne afstivning er sket ifm., at murpillerne i sin tid blev fjernet.

Taksatoren har endvidere oplyst, at der ikke kunne konstateres nogen svækkelse/skader i konstruktionen grundet udgravningen af krybekælderen. Det er dog taksatorens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at fundering af ydermur og indvendige murpiller er undergravet.

Taksatoren har endvidere anført, at det er hans vurdering, at det ikke er nødvendigt, at forstærke bjælkelaget over det lille 'rum' ud over de jern som i forvejen er lagt ind. Han formoder, at jernene er lagt ind, da man fjernede murpillerne. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen svækkelse af bjælkelaget. Bjælkelaget over det lille rum spænder over ca. 3 x 2 meter.

[Kælderskitse]

Vores taksator har desuden bedt ingeniørfirmaet, …, om at besigtige klagerens bygning. Herom har ingeniørfirmaet bl.a. anført:
…
Vores stillingtagen
…
På baggrund af taksatorens besigtigelse kan vi anerkende at dække udgiften til at føre krybekælderens tilbage til oprindelige stand således at fundering og murpiller ikke frem-

står undergravede. Det vil sige, at udgravningen i krybekælderen skal fyldes op og afsluttes med støbning af et klaplag. Vi har lagt vægt på, at udgravningen formodentlig er mere end 20 år gammel, og at vores taksator ikke har kunne konstatere eksempelvis svækkelser eller revnedannelser som følge af udgravningerne.

Hvad angår etagebjælkelaget under det lille rum, har vores taksator konstateret, at der er lagt jern ind på bjælkelaget. Det er hans vurdering, at der ikke er behov for en forstærkning af bjælkelaget. Klagerens rådgivningsfirma, …, ses ikke at have taget stilling til, at bjælkelaget er forstærket med jern.

Såfremt krybekælderen føres tilbage til oprindelig stand, vil de uhensigtsmæssigheder, der er opstået ved udgravningen blive fjernet. Vi henviser til notatet fra vores ingeniør.

Vi mener, at klageren alene er berettiget til en erstatning, der er beregnet på baggrund af en udbedringsmetode, der består i opfyldning af krybekælderen. Vi har lagt vægt på, at klageren overtog en bygning med krybekælder, der i et begrænset omfang var udgravet med jordoverflader, hvilket har været fuldt synligt. Vi har også lagt vægt på, at den nuværende krybekælder med udgravninger ikke har noget reelt anvendelsesformål. På grund af jordoverfladerne, ventilationen med udeluften, og de skiftende temperaturer kan rummet ikke anvendes til opbevaring såsom viktualierum. Dertil kommer, at en krybekælder er et ventilationsrum, der skal sikre, at terrændæk og etageadskillelse ikke opfugtes. Opbevaring af genstande i krybekælderen vil hindre denne ventilation.

Vi mener herefter, at klageren ikke er berettiget til dækning for udgifterne til den udbedringsmetode, som klagerens rådgivningsfirma har skitseret. Vi bemærker hertil, at den udbedringsmetode som klagerens rådgivningsfirma har skitseret, er markant dyrere end en opfyldning. Vores taksators umiddelbare bud på merudgiften ved klagerens rådgivningsfirmas udbedringsforslag er ca. 100.000 kr.

Vores taksator har vurderet, at udgiften til opfyldning og etablering af et beton-klaplag kan opgøres til 36.000 kr. med moms.

Det følger af ændringsloven nr. 1505 af 5 a, stk. 2, at krav i henhold til en ejerskifteforsikring, der skal dækkes i Garantifonden, fratrækkes en selvrisiko på 20.000 kr.

Vi kan herefter tilbyde klageren 16.000 kr. Beløbet vil kunne udbetales til klageren, såfremt han fremsender en specificeret faktura for arbejdets udførelse."

Klageren har i mail af 7/8 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter gennemlæsning af deres notat under punkt 'Vores stillingtagen', kan jeg her oplyse, at der er flere af deres antagelser der ikke er korrekte.

1. I redegørelsen står der at bygningen blev overtaget med krybekælder der i et begrænset omfang var udgravet med jordoverflader, hvilket har været fuldt synligt. Det er ikke korrekt at der var gravet ud i begrænset omfang. Rummet var fuldt udgravet, med en højde der svar ca. højden i den resterende kælder.

Det er heller ikke korrekt at jordoverflader var fuldt synlige ved overtagelse af bygningen. På gulvet var der udlagt ærtesten, som gulv. Op ad væggene var der placeret mursten(betonsten) som formodentlig var brugt til de tidligere murpiller. Murstenene ses på billede 2 i redegørelsens billedebilag.

Det kan yderlige oplyses at der ikke står noget beskrevet om forholdet i tilstandsrapporten, hvorfor det blev forventet at fundamenterne var udførte byggeteknisk korrekte.

Der er lagt jern ind som ekstra sikring af bjælkelaget i etageadskillelsen, som ligeledes indikere at alle konstruktioner burde være udført byggeteknisk korrekt.

2. I redegørelsen står der at grundet jordoverfladerne, ventilationen med udeluften, og de skiftende temperaturer kan rummet ikke anendes til opbevaring såsom viktualierum.

Ved overtagelse af bygningen var der etableret ventilation med varmegenvinding, dette figurere ligeledes i energimærkningen under punktet ventilation (rapport medsendt).

På det først billede i billedebilaget, kan ventilationen ses i toppen af billedet. Anlægget var med varmegenvinding hvorfor der kunne holdes en konstant temperatur. Mht. fugtforholdene var der etableret en lille ventilator der var fugtstyret og tændte ved for høj luftfugtighed.

3. Som det ses på billede 3 i redegørelsens bilag, hænger der en vinreol som sælger lod hænge, hvilket indikere at sælger brugte rummet til depot/viktualierum.

Der vil derfor med rette ved købet af bygningen, kunne forventes at rummet efter støbning af dæk og pudsning af vægge, vil kunne bruges til depot/viktualierum. Vi er derfor ikke interesseret i at fylde rummene op med sand."

Topdanmark Administration har heroverfor i brev af 25/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det klageren har anført i sin mail af 7/8 2017, ændrer ikke vores opfattelse af sagen.
…
Vi kan forsat alene tilbyde en erstatning beregnet på baggrund af en udbedringsmetode, der består i opfyldning af sand i de udgravede dele af krybekælderen samt afslutning med støbning af et pudslag.

I sin mail af 7/8 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> *'Der vil derfor med rette ved købet af bygningen, kunne forventes at rummet efter støbning af dæk og pudsning af vægge vil kunne bruges til depot/viktualierum'.*

At klageren allerede på overtagelsestidspunktet havde planer om at anvende krybekælderen til depot/viktualierum, er et forhold, der ikke er dækket af forsikringen. Udgifterne til det arbejde klageren ved overtagelsen af ejendommen havde planlagt at udføre i krybekælderen, er ikke dækningsberettigende, idet klageren må have taget disse udgifterne i betragtning, da han overvejede at købe ejendommen.

Vi henviser endvidere til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse punkt 4, hvoraf bl.a. fremgår, at forsikringen ikke dækker:

> *'Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten.'*

Vi henviser desuden til, at der i forbindelse med at klageren overtog bygningen, ikke forelå oplysninger om, at krybekælderen skulle være andet end en krybekælder. At sælgeren af ejendommen efterlod en ophængt vinreol, og har strøet med ærtesten i et rum, ændrer ikke på, hvad krybekælderen kan anvendes til. Krybekælderen fremstår med overflader af bar jord med en begrænset loftshøjde. Vi bemærker hertil, at klageren har anført, at han selv forudsætter, at krybekælderen skal støbes og pudses førend, at rummet kan anvendes som depot/viktualierum.

Vi mener, at klageren ikke har fremlagt oplysninger fra før overtagelsestidspunktet, der er udtryk for, at klageren havde en berettiget forventning om, at den delvist udgravede krybekælder kan anvendes til depot/viktualierum. Vi mener, at klageren alene kunne have en forventning om, at han købte en bygning med krybekælder.

At der i et eller andet omfang er etableret ventilation i krybekælderen, kan efter vores opfattelse ikke føre til, at rummet kan anses for andet end en krybekælder. Det er normalt, at en krybekælder er ventileret."

Klageren har i mail af 18/9 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"I svarskrivelsen fra Topdanmark oplyser Topdanmark, at vi allerede ved overtagelsestidspunktet havde planer om at anvende det udgravede rum til depot/viktualierum. Som det allerede er nævnt flere gange var rummet allerede udnyttet som depot/viktualierum, vi ønskede blot at renovere det. Der var allerede indlagt ventilation – til opvarmning og som fugtstyring. Der var ligeledes opsat reoler.

Topdanmark henviser til at krybekælder normalt er ventileret. Krybekælderen er også ventileret med friskluft huller som er normal praksis. Det er dog ikke normalt at føre et ventilationsanlæg ind i en krybekælder. Der var ligeledes kun ført ventilationskanaler fra ventilationsanlægget ind i depot/viktualierummet og ikke i krybekælderen."

I brev af 9/10 2017 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

"I forlængelse af vores første brev af 9/6 2017 vil vi gerne uddybe, at klagerens ingeniørfirmas udbedringsforslag, så vidt ses ikke kommer ind på eventuelle udfordringer med fugt- og varmeisolering, og at en efterfundering af dele af krybekælderen kan have betydning for bygningens samlede fundering – samt funderingen af de tilstødende naborækkehuse. Etableringen af en kælder i den oprindelige krybekælder i en rækkehusbebyggelse kan herved være forbundet med ganske betydelige udgifter og få mere vidtrækkende konsekvenser."

Klageren har i mail af 26/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"For at opfriske Topdanmarks hukommelse, så blev ingeniøren rekvireret i forbindelse med det tidligere forsikringsselskabs ønske om, at få en redegørelse om forholdene og hvordan det skulle sikres, at der ikke vil være risiko for skader.

Der blev på intet tidspunkt stillet spørgsmål ved rummets anvendelse fra dette forsikringsselskab, dette er først kommet ifm. Topdanmark overtagelse af sagen.

Med hensyn til Topdanmarks kommentar vedr. rækkehusenes samlede fundering, virker denne bemærkning mere som om den skal skabe forvirring end sin egentlige berettigelse.

Hvis Topdanmark ser på hvor der er udfordringer med funderingen, vil det kunne konstateres at fundamenterne ikke er i direkte forbindelse med nabobebyggelserne. Det er selvfølgelig korrekt at yderfundamentet er sammenhængende da det er en samlet bebyggelse. Det er dog ikke op mod naborækkehuset denne understøbning skal foretages.

Med Topdanmarks bemærkning vedr. naborækkehusene virker det også til, at de stiller spørgsmål ved hele konceptet ved at understøbe fundamenter. Hvis en understøbningen udføres korrekt sker der ikke sætninger nogen steder i en bebyggelsen.

Topdanmark ønskede efter at de overtog sagen at få en ny ingeniør ud og besigtige forholdene. Det var dog ikke på noget tidspunkt en hemmelighed, hverken fra Topdanmarks assurandør eller deres ingeniør at den eneste grund til at ingeniøren skulle ud, var for at se om kælderen kan fyldes med sand, desuagtet af anvendelsen af tidligere ejere."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen ikke?

…

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

…

5 Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1944 med delvis kælder og delvis krybekælder. Krybekælderen er af en tidligere ejer blevet gravet ud med henblik på etablering af kælderrum.

Af ingeniørrapport af 1/12 2016 fremgår det, at loftshøjden fra det oprindelige klaplag er ca. 1,3 m. Der er langs hele kælderydervæggen og langs muret væg i krybekælder gravet lodret ned langs fundamentet til ca. 50-60 cm under fundamentets underside. 8 murpiller for understøtning af gulvbjælker i køkken er blevet nedtaget. 6 murede piller, som står tæt ind til det udgravede område, er reelt undergravede, da der maksimalt er 20-30 cm fra det udgravede område til murpillerne. Jorden under det tidligere klaplag er stiv lerjord.

Klageren har krævet forsikringsdækning i henhold til ingeniørrapportens konklusion, hvori det hedder, at ydervægsfundamenter skal understøbes, og der skal udføres nyt klaplag inklusiv en støbt, net-armeret opkant til eksisterende klaplag. Desuden skal etagebjælkelaget under køkkenet, hvor søjler er nedtaget, undersøges for at afklare, om der er behov for forstærkning.

Topdanmark Administration har – efter sagen er overtaget af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber – foretaget besigtigelse og indhentet et ingeniørnotat af 31/5 2017.

I ingeniørnotatet af 31/5 2017 hedder det blandt andet, at de udførte udgravninger er sket i strid med almene geotekniske regler, og at der skal indbygges grusfyld op til det oprindelige niveau og udstøbes et nyt klaplag.

Topdanmark Administration har anført, at taksator har vurderet, at der ikke er behov for forstærkning af etagebjælkelag, da bjælkelaget er forstærket med jern, og der ikke ses svækkelse eller revnedannelse.

Topdanmark Administration har anerkendt at yde dækning for en opfyldning af udgravningen i krybekælderen og etablering af nyt klaplag og opgjort erstatningen til 36.000 kr. før fradrag af den særlige selvrisiko på 20.000 kr., der gælder for første skade anmeldt til Garantifonden, men afvist, at klageren kan kræve understøbning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere den afgørelse, som Topdanmark Administration har truffet. Nævnet finder det ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning end tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et krybekælderområde i en kælder fra 1944, som på overtagelsestidspunktet fremstod uden støbt gulv. I tilstandsrapporten er det anført, at ejendommens kælder udgør 25 m2 ud af et grundplan på 75 m2, og krybekælderens areal er således ikke medregnet til arealet for den almindelige kælder. Nævnet finder, at klageren – sådan som det må lægges til grund, at krybekælderen var og fremstod på overtagelsestidspunktet – ikke kunne have en berettiget for-

ventning om, at krybekælderen kunne anvendes som regulære kælderrum til sekundære formål såsom opbevaring eller lignende.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at den tilbudte løsning bringer ejendommens krybekælder tilbage til dens oprindelige udformning.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen. Nævnet finder, at klageren derfor ikke kan kræve forsikringsdækning for eventuelle skuffede forventninger i forhold til at kunne foretage forbedringer af krybekælderen med henblik på at indrette egentlige kælderrum.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt at foretage forstærkning af etagebjælker, der allerede er blevet forstærket med jern af tidligere ejer.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da Garantifonden for skadesforsikringsselskaber v/Topdanmark Administration efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade, tilbagebetales klagegebyret.

Marianne Højgaard Pedersen
formand