

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. oktober 2020 blev i sag nr. 93747:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1938. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/6 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

...

K2 Der ses enkelte revner i murværk mod sydøst.

2.3 Læmure

K2 Læmur /støttemur mod sydvest er med revner / afskalninger.

Støttemur mod sydøst (mod vej til nabohus), er med pudsskader / revner / forskydning."

I brev af 13/5 2019 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"2. Sagsfremstilling

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... ved købsaftale den 8. juli 2015 med overtagelse i september 2015, og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring ved Selskabet, jf. vedlagte police (bilag 1) samt forsikringsbetingelser (bilag 2).

I forbindelse med hushandlen blev der udarbejdet tilstandsrapport (bilag 3).

Klager anmeldte skade til Selskabet den 1. november 2018 (bilag 4), idet klager havde konstateret skade ved husets bagmur/støttemur ved husets bryggers beliggende mod sydvest.

Det konstaterede forhold er i tilstandsrapporten (bilag 3) angivet ved K2 og i noten er angivet: *'Læmur/støttemur mod sydvest er med revner / afskalninger'*

Ved klagers anmeldelse af skaden er Selskabet blevet forevist byggeteknisk vurdering af støttemur (bilag 5) til støtte for Klagers påstand om forsikringsdækning.

Selskabet bestred forsikringsdækning af den anmeldte skade ved brev den 21. november 2018 (bilag 6).

Klager påklagede Selskabets afgørelse ved mail den 16. januar 2019 (bilag 7) med henvisning til den fremlagte byggetekniske vurdering af støttemuren (bilag 5), og Klager fremlagde yderligere supplerende oplysninger i form af spørgsmål til byggesagkyndige (bilag 8) samt svar på spørgsmål fra byggesagkyndige (bilag 9).

Efter Klagers påklage ønskede Selskabet at revurdere sagen (bilag 10), og anmodede i den forbindelse Klager om endnu supplerende oplysninger.

Klager fremsendte endnu supplerende oplysninger til Selskabet (bilag 11), og Selskabet har herefter stadig ikke anerkendt forsikringsdækning i sagen.

3. Klagers opfattelse af sagen

3.1 De faktiske forhold vedrørende den konstaterede skade

Som tidligere anført er den konstaterede skade beskrevet i tilstandsrapporten som K2 og yderligere er der i noten til skaden angivet: *'Læmur / støttemur mod sydvest er med revner / afskalninger'* (bilag 3)

Klager har rekvireret ingeniør til foretagelse af byggeteknisk vurdering af støttemuren (bilag 5), samt adspurgt ingeniøren om supplerende spørgsmål (bilag 8), som ingeniøren har besvaret (bilag 9)

Samlet set finder ingeniøren efter byggeteknisk vurdering af støttemuren;

at væggen fremstår meget skæv og ikke mindst faretruende udbulende (bilag 5, s. 3)

at den samlede væg vurderes at være skæv og udadgående – på den forkerte måde – med hældning ind mod huset (bilag 5, s. 4), og at skævheden er voldsom og væggen er tydeligt påvirket og ødelagt (bilag 9, s.2)

at det ikke er usædvanligt at gamle læmurer og støttemurer slår revner, bliver skadet af fugt mv., men at her ses der nu engang større påvirkninger og skader end blot løs puds, og ingeniøren vurderer, at der er igangværende og måske endda accelererende skadesudvikling, samt der ikke kan spås om, hvor længe væggen kan stå uden at der sker alvorlige skader med evt. sammenstyrtning til følge (bilag 5, s. 9).

at ingeniøren er oprigtig bekymret for væggens holdbarhed og stabilitet (bilag 5, s. 9)

at skaden har udviklet sig betydeligt de sidste 2-3 år (bilag 5, s. 10), og der endvidere er sket skadesudvikling siden Klagers overtagelse af huset, idet væggen hælder endnu mere ud end da Klager overtog huset (bilag 9, s. 2)

at skader er mere omfattende end oprindeligt angivet i tilstandsrapporten, og forholdene er blevet forværret siden udarbejdelse af tilstandsrapporten (bilag 9 s. 4), hvorfor Klager ikke er gjort tilstrækkelig opmærksom på murens tilstand (bilag 9, s. 5)

at forholdet vedrørende støttemuret burde være karakteriseret anderledes i tilstandsrapporten end det oprindeligt angivne K2-anmærkninger idet forholdet burde være karakteriseret ved UN-anmærkning, subsidiært K3-anmærkning, således at der i forbindelse med handlen var mulighed for at kunne konstatere skadens sande omfang og risiko (bilag 9, s. 4-5)

På baggrund af ovenstående er det Klagers opfattelse, at den i tilstandsrapporten angivne beskrivelse af forholdene vedrørende støttemuren er særdeles fejlagtig, og Klager er ikke blevet gjort tilstrækkelig bekendt med de faktiske forhold på ejendommen i tilstandsrapporten.

3.2 Selskabets manglende dækning af den konstaterede skade

3.2.1 Forholdets nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed

Selskabet anfører (bilag 6), at det konstaterede forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og er alene af denne grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Hertil bemærker Klager, at Klager ved rekvirering af byggeteknisk vurdering af støttemuren har dokumenteret, at forholdets sande omfang og risiko ikke er tilstrækkeligt angivet i tilstandsrapporten, samt at der i vurderingen anføres, at der er risiko for sammenstyrt af støttemuren med eventuel materiel – og personskaade til følge. Derudover angiver vurderingen af støttemuren, at denne er yderligere skadet end øvrige tilsvarende støttemure af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund heraf kan det udledes, at både bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

3.2.2 Om tilstrækkelig kendskab til forholdene ved støttemuren

Endvidere anfører Selskabet (bilag 6), at Klager var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved læmuren/støttemuren.

Hertil bemærker Klager, at Klager ved rekvirering af byggeteknisk vurdering af støttemuren har dokumenteret, at Klager ikke var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved støttemuren, idet ingeniøren ved sin byggetekniske vurdering anfører, at forholdet vedrørende støttemuren burde være karakteriseret anderledes i tilstandsrapporten, idet forholdets sande omfang og risiko ikke var tilstrækkeligt oplyst.

På baggrund heraf kan det udledes, at Klager ikke var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved støttemuren.

3.2.3 Skadesudvikling af forholdet

Endvidere anfører Selskabet (bilag 10), at Selskabet mangler oplysninger, som belyser, at der er sket en skadesudvikling siden Klagers overtagelse i september 2015.

Hertil bemærker Klager, at Klager ved rekvirering af byggeteknisk vurdering af støttemuren har dokumenteret, at der er sket en skadesudvikling siden Klagers overtagelse af ejendommen, idet den byggetekniske vurdering af støttemuren anfører, at skaden er accelererende og i øvrigt har udviklet sig betydeligt de seneste 2-3 år, hvortil det bemærkes, at Klager overtog huset i september 2015, og den byggetekniske vurdering er foretaget i september 2018.

På baggrund heraf kan det udledes, at Klager har dokumenteret, at der er sket en skadesudvikling siden Klagers overtagelse af ejendommen.

Sammenfattende er det hermed fortsat Klagers opfattelse, at det konstaterede forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor Selskabet skal tilpligtes til at yde forsikringsdækning."

Selskabet har i brev af 3/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstagers advokat har påklaget taksators afgørelse til skadeafdelingen, som var i proces omkring revurdering. Vi har imidlertid ikke været i stand til at imødekomme advokatens svarfrist, hvorfor sagen er indbragt for Ankenævnet.

Forinden vi kan behandle sagen og tage endelig stilling til vores forsikringstagers krav, er vi nødt til at foranledige forholdet undersøgt ved en byggeteknisk undersøgelse. Forinden vi iværksætter dette, er vi nødt til at anmode om følgende supplerende oplysninger:

- Skelsag, herunder sagsfremstilling med bilag, afgørelsen mv.
- Servitut pr. ..., Dok. om hegn, hegnsmur mv. skraaning og udhus mv
- Servitut pr. ..., Dok. om byggeliner mv

Derudover kan vi forstå, at vores forsikringstagers advokats kontor var købers (forsikringstagers) rådgiver i forbindelse med ejendomshandlen. Vi formoder derfor, at den tidligere tilstandsrapport ... af 09-03-2010 blev indhentet, og vi skal venligst anmode om en kopi af denne tilstandsrapport."

Klagerens advokat har i meddelelse af 7/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er dags dato uploadet de supplerende oplysninger, som Gjensidige Forsikring har anmodet om."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 5/7 2019. Selskabet har i brev af 22/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Seniortaksator har nu modtaget alle supplerende oplysninger, herunder oplysninger fra ... kommunen, og har nu haft lejlighed til at gennemgå oplysningerne. Den byggetekniske undersøgelse/vurdering af støttemuren vil nu blive iværksat.

Ankenævnet for Forsikring

5.

93747

På baggrund af det modtagne materiale fra skelsagen, kan vi forstå, at den støttemur, som er placeret på vores forsikringstagers grund, er muren målt fra punkt B til C, hvor der er afsat skelsøm i punkt 101 og 100. Det er denne mur, som vil være genstand for den byggetekniske undersøgelse/vurdering.

Vi forudsætter, at tvist om støttemurens placering er endeligt afsluttet med nærværende skelsag, og landinspektørens afgørelse således ikke er indbragt for domstol eller på anden måde påklaget."

Nævnet har fået forelagt klagerens advokats kommentar af 5/9 2019, selskabets brev af 13/9 2019 og advokatens kommentar af 22/10 2019. Selskabet har i brev af 5/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget erklæringen fra vores rådgiver, ingeniør ..., og skal her vende tilbage med vores vurdering af sagen i relation til vores forsikringstagers klage.

Uanset, at vi ikke tidligere har haft lejlighed til at meddele vores forsikringstager/advokat dækningsafslag, skal vi her oplyse, at de fornyede oplysninger ikke kan begrunde et dækningstilsagn til de anmeldte forhold vedrørende støttemur. Vi må således fastholde vores tilgang til sagen.

Sagens fakta

Ejendom er opført i 1938 og er et enfamilieshus med et boligareal på 88 m². Den 29. juni 2015 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt 3). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. september 2015, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med almindelig standarddækning for en 5 års periode (**bilag A**). Forsikringsbetingelser nr. ... er gældende for forsikringen (bilagt 2).

Sagens genstand

På baggrund af de supplerende oplysninger, som vi har rekvireret under sagen kan vi konstatere, at den afholdte skelforretning fastslår at mur mod sydøst 'opkørselsrampe' henhører til nabo matr. ... Tilsvarende fastslår skelforretningen, at støttemur mod sydvest mellem vores forsikringstagers matr. og nabo matr. ..., er placeret på vores forsikringstagers matrikel, og henhører derfor til denne.

Nærværende sag handler således alene om støttemur (sydvest) mod nabo.

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder følgende bemærkning, som har betydning for sagen.

...

Overordnet sagsfremstilling:

Den 18. juli 2017, hen ved to år efter vores forsikringstager overtager ejendommen anmelder vores forsikringstager følgende:

'Jeg har både tegnet en ejerskifteforsikring i Gensidige (police nr. ...) og en husforsikring i ... (police nr. ...). I forbindelse med en mulig fremtidig forsikringssag, har min advokat opfordret mig til at orientere jer om sagens status.

Jeg overtog [ejendommen] pr. 01.09.2015. Siden overtagelsen er der opstået problemer med de 2 støttemure der anvendes til at holde naboens grund (...) som ligger ca 3 meter over min grund.

Den ene støttemur mod øst er knækket igennem flere steder, og hælder ind på min grund, bla andet med det resultat af mit haveskur er ved at vælte. Der er, set med mine øjne, risiko for at støttemuren mod øst indenfor få år kollapse og vælter ind i min have, sammen med den indkørsel der ligger ovenpå støttemuren, og som ejes af naboen i ...

Den anden støttemur mod sydvest er også i ringe forfatning, den er ca. 3 meter høj og dele af muren er nu så tæt på mit hus, at der er direkte kontakt mellem mur og tag. Der er derfor, set med mine øjne, risiko for at beskadige mit hus inden længe, ligesom det ikke er muligt at vedligeholde taget pga. pladsmangel. Da ... Kommune ikke har mulighed for at fastsætte skel, skal der snarest opstartes en skelforretning så det til at starte med kan fastslås hvem der ejer murene.'

Samme dag sender vi anmeldelsesbrev til vores forsikringstager med anmodning om yderligere oplysninger. Mere end et år efter, den 1. november 2018, vender vores forsikringstagers advokat tilbage til os med en vurdering fra [ingeniørfirma 1] (bilag 5) og anmoder om dækning i overensstemmelse med vurderingen.

Forholdet besigtiges herefter af vores stedlige taksator ... (taksator). Ved besigtigelsen konstateres, at støttemuren er opført på samme tid som ejendommen i 1938. Derudover konstateres en udbuling på op til 30 cm målt over to m. på en loddestok. Taksator beskriver endvidere, at støttemuren fremstår med revner/afskalninger, som partielt er repareret.

Den 21. november 2018 vender taksator tilbage overfor vores forsikringstager (bilag 6), hvor taksator konkluderer, at:

'Læmuren /støttemuren er opført på den byggemåde man gjorde i 1938.

Dengang brugte man ikke jordanker eller andre foranstaltninger for at undgå at muren ville hælde på grund af jordtrykket.

Derfor ser man en del af disse læmure /støttemure, der nu hælder, revner og afskaller.

Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og er alene af denne grund ikke omfattet af ejerskiftforsikringen.

Læmuren /støttemuren har desuden i tilstandsrapporten fået karakteren K2 som er den højeste karakter for en fritstående konstruktion.

Vi mener derfor at du inden handlen af ejendommen var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved læmuren /støttemuren'

I forlængelse heraf retter vores forsikringstagers advokat fornyet henvendelse til ft. rådgiver, som fremkommer med bemærkninger (bilag 9). Vores forsikringstagers advokat vender herefter tilbage overfor taksator den 16. januar 2019 (bilag 7), hvor det bl.a. gøres gældende, at murens stand er betydelig værre end tilsvarende støttemure, skævheder i støttemuren er så voldsom, at vægge er påvirket. Derudover vurderer ft. rådgiver, at 'som det næste' vil der ske et sådan pres på huset, hvorefter muren kan kollapse.

Taksator sender herefter sagen til revurdering hos seniortaksator ... (seniortaksator), som vender tilbage til forsikringstagers advokat den 25. februar 2019 (bilag 10). Seniortaksator fremkommer med en umiddelbar vurdering samt anmoder om supplerende oplysninger. Vi henviser i det hele til bilag 10.

Advokaten vender tilbage med oplysninger den 21. marts 2019 (bilag 11). Oplysninger er imidlertid ikke tilstrækkelige til, at sagen kan vurderes. Forinden seniortaksator vender tilbage overfor advokaten bliver sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Da sagen ikke blev færdigbehandlet forinden, har det under ankenævns sagen været nødvendigt, at indhente en række relevante oplysninger fra vores forsikringstager (skelsag), og efterfølgende ingeniørvurdering fra vores rådgiver (**bilag B**).

Vores vurdering

Som anført er ft. rådgiver fremkommet med vurdering i bilag 5, hertil supplerende spørgsmål fra vores forsikringstagers advokat bilag 8 med svar fra ft. rådgiver i bilag 9. Vi har efterfølgende indhentet en statisk vurdering fra vores rådgiver. Vi vil i det følgende gennemgå og kommentere på disse vurderinger med henblik på at begrunde vores afgørelse.

Ft. rådgivers vurderinger

Indledningsvist skal vi anføre, at vi alene vil forholde os til den del af undersøgelsen som vedrører støttemuren (sydvest) mellem de to grunde, og ikke støttemur for tilkørselsvej til naboejendommen.

Vores forsikringstagers rådgiver har i bilag 5 foretaget en visuel gennemgang af støttemuren, og det fremgår også, at opgaveopdraget er, at 'bedømme den bagvedliggende støttemur som står meget tæt op ad huset – så tæt, at støttemuren udgør bagvæggen ved husets bryggers'. Det er ikke angivet hvad udgangspunktet er for bedømmelsen eller i hvilken kontekst bedømmelsen skal foretages.

Vores forsikringstagers rådgiver observerer kraftige og tydelige skader i form af afskallende puds og revner, som dog angives, at være nævnt i tilstandsrapporten. Rådgiveren anfører at væggen fremstod meget skæv og ikke mindst faretruende udbulende. Rådgiveren beskriver, at det er vores forsikringstager, som har registreret udviklingsskader på muren i form af voksende revner og udbuling. Rådgiveren foretager en måling med vaterpas, hvorefter det konkluseres, at muren er ude af lod 10-20 cm.

Rådgiveren konkluderer, at det er almindeligt, at støttemuren slår revner og der opstår fugtskader, og de konstaterede skader svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten. Ligeledes konkluderer rådgiveren, at der ikke er aktuelt risiko for sammenstyrtning. Rådgiveren er dog bekymret for den igangværende og en mulig accelererende skadeudvikling, som altså er vurderet på baggrund af vores forsikringstagers oplevelser. Egentlig skadeudvikling er ikke dokumenteret.

Vi må konstatere, at rådgiveren ikke foretager en gennemgang af støttemuren i ejerskifteforsikringens kontekst, ligesom rådgiveren ikke forholder sig til støttemurens faktiske alder herunder konstruktion, anvendte materiale og byggemetode sammenlignet med gængs byggeskik på opførelstidspunktet i slutningen af 1930'erne. Det samme gælder i forhold til den stand man kan forvente at finde ved tilsvarende intakte støttemure af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi noterer os, at ft. rådgiver ikke konstaterer faktiske aktuelle skader eller mere velbegrundet nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Som nævnt foretager ft. rådgiver selve skadevurderingen ud fra hvad vores forsikringstager oplyser, at have observeret. Ft. rådgiver dokumenterer eller underbygger således ikke sin konklusion, som altså ikke er begrundet i en faktuel og byggeteknisk vurdering.

I bilag 9 uddyber ft. rådgiver sin vurdering på baggrund af supplerende spørgsmål fra vores forsikringstagers advokat.

Under spørgsmål 1 uddyber rådgiveren vurderingen af støttemuren, og anfører, at skævhederne er voldsomme og væggen er tydeligt påvirket, ligesom det betones, at der er sket udvikling siden overtagelsen.

Rådgiveren beskriver ikke hvorledes støttemuren fremstod på overtagelsestidspunktet, og forholder sig heller ikke til støttemurens alder, herunder hvad der er forventeligt. Ft. rådgiver angiver således ikke på hvilket grundlaget og baggrunden for at konstatere en videreudvikling. Ft. rådgiver har ikke foretaget en egentlig og punktvis op- eller udmåling af støttemuren, som må være et minimum. Derimod er der blot udført en måling med vaterpas. Ligesom konklusionen vedrørende udviklingen siden overtagelsen alene kan bero på vores forsikringstagers udokumenterede observationer. Der er ikke fremlagt dokumentation for målinger eller andet, som kan dokumentere murens udbuling på overtagelsestidspunktet den 1. september 2015, ligesom dette heller ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

I spørgsmål 2 angiver ft. rådgiver tydeligt, at det er vores forsikringstagers vurdering, som ligger til grund for rådgiverens vurdering. Vi noterer os, at ft. rådgiver reelt angiver, at risiko for støttemurens kollaps er mere teoretisk end reel, også henset til de hypotetiske skadepåvirkninger, som støttemuren muligt kan udsættes for.

Ft. rådgiver anfører, at der bør foretages yderligere undersøgelser i form af geoteknisk undersøgelse samt statisk redegørelse. For så vidt angår statisk redegørelse, har vi indhentet denne ved vores rådgiver, jf. vores rådgivers rapport.

I spørgsmål 3 modsiger ft. rådgiver sin egen vurdering i bilag 5, hvor ft. rådgiver klart fastslår, at de konstaterede revner/afskalninger i støttemuren svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten. Hvilket i sig selv dokumenterer, at der ikke er sket videre udvikling siden vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

I spørgsmål 4 angiver ft. rådgiver, at det er nemt, at være bagklog, men karakteren i tilstandsrapporten ikke burde være K2, men UN eller alternativt K3. Ft. rådgiver forholder sig således ikke til, at karakteren K2 er tilstandsrapportens 'alvorligste' karakter for en isoleret bygningsdel, og denne er bragt i anvendelse for støttemurens revner og afskalninger. Allerede fordi der ikke er grundlag for at antage, at der vil ske påvirkning af beboelsesbygningen, giver karakteren K3 ikke mening, og vil således ikke være korrekt at anvende.

For så vidt angår selve udbulingen, kan vi konstatere, at ft. rådgiver ikke forholder sig til det faktum, at udbulingen, som vores forsikringstager bekræfter, har været tilstede på overtagelsestidspunktet, faktisk ikke er omtalt i tilstandsrapport. Ligesom ft. rådgiver ikke forholder sig til, at udbulinger på en mur af den alder og karakter er ganske sædvanligt og forventeligt. Allerede fordi forholdet i sig selv er ganske sædvanligt og forventeligt, skal den bygningssagkyndige ikke omtalte forholdet i tilstandsrapporten, og således heller ikke med karakteren UN.

Vi må derfor konstatere, at vores forsikringstager har modtaget en korrekt og retvisende tilstandsrapport. Der er ikke grundlag for at konstatere, at støttemurens beskrivelse i tilstandsrapporten er 'misvisende eller klart ufyldstgørende', jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, a.

Ft. rådgivers konklusion i spørgsmål 5 bygger igen på vores forsikringstagers oplevelser, og ikke egen observationer eller byggetekniske vurderinger. Ft. rådgiver har ikke oplyst baggrund eller grundlag for, at antage, at der er en igangværende skadeudvikling, herunder hvorledes denne har været tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.

Delkonklusion på ft. rådgivers vurdering

Indledningsvist må vi konstatere, at ft. rådgiver ikke konkret forholder sig til støttemurens levetid, hvad der er forventeligt af en støttemur opført i slutningen af 1930'erne og inddrager dette i vurderingen.

Vi noterer os, at ft. rådgiver i indledningen til bilag 5 angiver, at 'støttemuren står tæt op ad huset – så tæt at støttemuren udgør bagvæggen ved husets bryggers' (side 1) og 'støttemur mellem de to grunden, hvoraf den sidstnævnte står klods op ad det aktuelle hus' (side 2). Ft. rådgiver har således ikke forholdt sig nærmere til eller konkret undersøgt ved destruktivt indgreb, hvorvidt støttemuren er en selvstændig mur, eller om den reelt udgør bagvæggen til bryggersmuren i relation til hvorvidt muren i det hele er omfattet af Huseftersynsordningen.

Uanset dette, må vi konstatere, at rapporterne fra ft. rådgiver ikke dokumenterer, at støttemuren fremstod med skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 18.3. Derimod medgiver ft. rådgiver i bilag 5, at muren fremstår med revner og afskalninger, som beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.3.

Ligeledes at der ikke er grundlag for, at antage at støttemuren på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse fremstod med udbuling, som gik ud over hvad der kan forventes af en støttemur af denne alder og karakter. Rapporten dokumenterer eller sandsynliggøre ikke, at der er sket en skadeudvikling i udbulingen, idet ft. rådgiver konkret angiver, at rådgiverens vurdering alene tager udgangspunkt i vores forsikringstagers oplevelser.

Vores rådgivers vurdering

Som anført har vi anmodet vores rådgiver ingeniør ... om at foretage en statisk gennemgang af støttemuren i ejerskifteforsikringens kontekst og dokumentere sine observationer og registreringer i en rapport.

Vores rådgiver har herefter besigtiget området ved den omhandlende støttemur herunder bygningen mod sydvest. Der er udført nivellement af støttemuren – skævheder ved støttemur i forhold til lodret og i forhold til bygningen samt registreret revner og revnevidder.

Visuel gennemgang

Vores rådgiver anfører, at støttemurens overflade er lidt ujævn. Der er udført flere overfladereparationer, men der ses alligevel flere revner.

Mod øst (på bagsiden af bryggerset) fremstår støttemuren uden større revner af betydning, men dog med en tydelig hældning ind mod ejendommen.

Bag skur samme sted er støttemuren delvist afskallet (jf. foto i rapporten). Under afskalningen ses bl.a. større marksten og murstensrester. Vores rådgiver skønner derfor, at muren er opbygget i dette materiale.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser, der kan verificere dette, men det var ikke usædvanligt for den type konstruktioner i 1930'erne.

Nivellement og opmåling

Vores rådgiver har foretaget opmåling og nivellement af støttemur og bygning med henblik på at gengive et retvisende snit/forløb af murens hældning.

I rapportens bilag A er matriklens forløb tegnet med bebyggelse, ligesom de enkelte målepunkter for undersøgelsen er indtegnet, punkt A, B, C og D.

Måling og observation i målepunkterne A til A, B til B, C til C og D til D er indtegnet i rapportens bilag B som illustration/snitte-tegning.

Som det fremgår af rapportens bilag B hælder muren 30 mm ud i målepunkt BB og 100 mm ud mod hus ved terrassen i målepunkt CC. Der er ikke målt udfald/hældning i muren i øvrigt.

Stolper A og B i rapporten bilag A, som støtter tag (se evt. foto i bilag 5, side 1). Stolpe A står lodret og uden nogen form for påvirkning. For stolpe B er målt en hældning mod hus på 3-5 mm. Stolpe B's hældning er minimal og skønnes uden betydning for bæreevnen.

For ejendommens tag mod støttemur er afstanden mellem tag på overdækning og til støttemur målt til en varierende afstand på mellem 100 -170 mm. På næste stykke er afstanden mellem bryggers og støttemuren målt til 100 mm.

Bryggersmuren med dør er muret op ad støttemuren, hvor der er konstateret en revne på 1-2 mm fra terræn til top. Vores rådgiver angiver, at sammenbygningen af bryggersbygningen og støttemuren stopper ved undersiden af tag ved overdækning, se foto i rapportens side 3.

For selve bryggersdøren anfører vores rådgiver, at indfatningen gaber en anelse i højre hjørne, ligesom døren sidder skævt i karm svarende 1-2 mm. Herudover bemærker han, at dør til bryggers fra terrasse binder en anelse.

Rapportens bilag C viser et perspektiv af vægge under terrasseoverdækningen, hvor murværksrevner er indtegnet:

- I støttemur er konstateret en revne med en vidde på 1 mm, indtegnet på bilag C
- I 'lille' bryggersvæg ved indhak, er der 10 cm oppe målt en revne med en vidde på ca. 1 mm, som svinder ind til 0,1 mm nederst på væg, indtegnet på bilag C
- Skyggeliste ved loft gaber i udvendig gering (hjørne)
- På væg mod fyrrum (se bilag A) er konstateret en vandret revne på 0,65 mm
- Der er ikke konstateret revner i hovedhuset
- Hjørnet af sydgavlen er i lod, målt med en loddestok på 2 m

Vores rådgiver konkluderer herefter, at de registrerede revner svarer til bemærkningen i tilstandsrapporten punkt 2.1, hvor der angives 'enkelte revner i murværk mod sydøst'.

I forhold til statikken anfører vores rådgiver, at støttemuren skal holde på jorden bag muren, hvilket betyder, at der opstår et moment i muren hvor den stikker op over jorden – det vil sige ved overgang mellem terræn og mur ind mod vores kunde.

Vores rådgiver angiver, at momentet kan reduceres ved at opføre støtter i form af stræbepiller, som vil reducere belastningen og dermed eliminere risikoen for, at muren vælter yderligere.

Der forefindes allerede mindst en stræbepille omkring BB på bilag A. Hvorvidt der findes tilsvarende, hvor tilbygning er bygget op mod støttemuren er uafklaret.

Stræbepiller vil have den førnævnte effekt og vil således have indvirkning på brudbilledet / revnedannelsen.

Videre anfører vores rådgiver, at en egentlig statisk beregning ikke vil give et retvisende billede. Dette begrundes han i, at støttemurens udformning bl.a. mod jord samt funderingsdybde ikke er kendt. Herudover har de anvendte materialer også indflydelse på statikken, og de kendes heller ikke med sikkerhed.

Historik

Støttemuren er opført omkring 1938-1939, altså på samme tid som det oprindelige hus på ejendommen.

Om byggeskikken på daværende tid oplyser vores rådgiver, at det var almindeligt at udføre fundament og støttemure i beton uden armering, men dog typisk med tilsat (tilsat) store sten til at fylde.

Derfor konkluderer vores rådgiver, at 'Støttemuren vurderes umiddelbart, at være opført i konstruktion, materialer og udførelse som almindeligt for opførelstidspunktet og den geografiske placering'.

Supplerende kan oplyses, at det på denne tid var gængs at opføre støttemure på baggrund af et mangeårigt erfaringsgrundlag og ikke egentlig statiske beregninger eller anden lovgivningsmæssig norm.

Vedligeholdelsesstand og levetid

Som støttemuren aktuelt fremstår findes vedligeholdelsesstanden at være under middel. Den mangler en sammenhængende og glat overflade, som kan hindre, at vand trænger ind under pudsen med deraf frostsprængninger til følge.

Den gennemsnitlige levetid for støttemure opført ved brug af de på opførelstidspunktet kendte byggemetoder og konstruktionsprincipper samt gængse materialer skønnes at ligge på 75 år.

Det afhænger naturligvis af udførelse og vedligeholdelse, da nedbrydningen typisk består i vandindtrængen og deraf følgende frostsprængning.

Vores rådgivers sammenfatning

På baggrund af nivellement og opmåling samt registreringer 'er der ikke noget der tyder på at støttemuren, er svækket så der er fare for kollaps eller brud i væggen.

Dette understøttes af, at støttemuren som tidligere nævnt er afstivet på midten af en stræbepille, ligesom niveauspringet fra støttemurens sydside til nordsiden kun er lidt over en 1 meter på stykket mellem skur og stræbepille, hvorfor momentet er væsentligt mindre her.

Revner i mur ved bryggers og observationer af dør kan tyde på at støttemuren læner sig op ad eller er bygget sammen med bryggersbygningen.

Revnerne vurderes at være af ældre dato, om end de er opstået efter sidste gang, at huset er malet.

Vi har ingen oplysninger om, hvornår huset sidst er malet.

Konklusion

Revner er muligvis konstruktionsmæssigt betinget, da bryggersbygningen er muret op ad støttemuren, hvorfor muren vil støtte på væggen. Det anføres, at:

'Dog er revner og skævheder af døren, ikke mere end man normalt vil forvente, at tilsvarende byggeri, hvorfor revner og skævhed af døren, ikke umiddelbart kan tilskrives støttemuren. Jvfr. tilstandsrapporten... er disse revner også noteret under punkt 2.1, hvorfor støttemuren vurderes, at være i ro.

Det vurderes ikke at der er risiko for sammenstyrtning eller kollaps af støttemuren.'

Uddybende undersøgelser

Vores rådgiver angiver en række mulige yderligere undersøgelser i form af undersøgelse af støttemures materiale sammensætning, udgravning for vurdering af murfundament, mulighed for jordankreundersøgelse, filmning af kloak for brud, som kan have indflydelse på støttemuren og den væsentligste – om støttemuren reelt er bryggersbygningens gavl, og om støttemuren dermed er omfattet af Huseftersynsordningen, og dermed ejerskifteforsikringens dækning.

Delkonklusion på vores rådgivers vurdering

På baggrund af vores rådgivers rapport, som er udført ved en visuel besigtigelse, men også med opmålinger og nivellement i ejerskifteforsikringens kontekst, må vi først gøre gældende, at vi på baggrund af rapporten fra vores rådgiver ikke med sikkerhed kan konstatere, at støttemuren er sammenbygget med ejendommens bryggersbygning, således at støttemuren reelt er integreret i bygningen på en sådan måde, at støttemuren bliver en del af bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores rådgivers vurdering viser, at der med stor sandsynlighed ikke er sket en sammenbygning af støttemur og bryggersbygningen, hvorfor vi principielt gør gældende, at støttemuren ikke er omfattet af Huseftersynsordningen, og dermed ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16. Vi må understrege, at vi forbeholder os enhver ret til at foranledige dette nærmere belyst ved en destruktiv undersøgelse.

Uanset dette, noterer vi os, at vores rådgivers rapport entydigt fastslår, at der ikke på overtagelsestidspunktet kan konstateres skade eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringsfor-

stand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 15, hvorfor vi subsidiært gør gældende, at støttemurens lokale udbuling ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil gør vi endvidere gældende, at de på støttemuren konstaterede revner og afskalninger er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor disse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a.

Endelig skal vi fremhæve, at vores rådgiver dels angiver at støttemuren ikke er vedligeholdet, dels anslår levetiden for støttemuren til 75 år og således nu 80 år gammel. Vi er derfor også nødt til at henvise til betingelsernes punkt 19 f og g om dækningsudtagelse for manglende vedligeholdelse og udløb af levetid.

Vores sammenfattende konklusion

Vi må konstatere, at vores forsikringstager ikke har sandsynliggjort eller bevist, at der foreligger forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

For klageskriftets punkt 3.1 må vi tilbagevise, at støttemuren skulle være 'særdeles fejlagtigt' beskrevet og vores forsikringstager ikke er gjort tilstrækkelig bekendt med de faktiske forhold gennem tilstandsrapporten.

Som vi har redegjort for, er udbulingen på muren ganske forventelig for en bygningskonstruktion af denne karakter og alder, hvorfor forholdet ikke skal beskrives i tilstandsrapporten.

Med hensyn til tilstandsrapportens beskrivelse af støttemurens revner og afskalninger i punkt 2.3 er såvel ft. rådgiver som vores rådgiver enig om, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er fyldestgørende.

For klageskriftets punkt 3.2.1 må vi fastholde, at ft. rådgiver ikke har foretaget en tilstrækkelig og dokumenteret undersøgelse af støttemuren, således at det kan konstateres, at der skulle være risiko for sammenstyrtnings. Ligesom antagelsen, at støttemuren skulle være yderligere skadet end andre tilsvarende, alene er foretaget ud fra vores forsikringstagers oplevelser. Vi fastholder, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er realiseret.

For klageskriftets punkt 3.2.2 må vi anføre, at ft. rådgivers vurdering i bilag 5 og 9 ikke kan tages til indtægt for, at vores forsikringstager ikke var tilstrækkelig advaret omkring støttemurens forhold. Derimod fastslår ft. rådgiver netop, at tilstandsrapportens punkt 2.3 netop svarer til de konstaterede forhold. Det forhold, at ft. rådgiver i den supplerende udtalelse (bilag 9) tilsyneladende modererer denne udtalelse, kan ikke føre til andet resultat. For udbulingen er denne ganske forventelig for en støttemur opført i slutningens af 1930'erne og til det konkrete formål, hvorfor forholdet ikke skal omtales i tilstandsrapporten,

For klageskriftets punkt 3.2.3 skal vi præcisere, at det anmeldte omhandler, som det fremgår, to forhold, nemlig 1) beskrivelsen i tilstandsrapporten i punkt 2.3 og 2) den lokale udbuling på støttemuren.

Ad 1) vi fastholder, og ganske som beskrevet af såvel ft. som vores rådgiver svarer de konstaterede revner og afskalninger til beskrivelsen i tilstandsrapporten. Vi skal fremhæve, at en K2 vurde-

ring er udtryk for en alvorlig skade, som kan forventes at udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med udbedring af skaden herunder årsagen hertil inden for overskuelig tid.

En K2 vurderinger har således en alvorlighed, som kræver købers bevågenhed allerede fra overtagelsen af ejendommen og henset til det konkrete forhold, også burde være blevet udbedret allerede tilbage ved overtagelsen den 1. september 2015.

Ad 2) for den lokale udbuling på støttemuren er denne ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der faktisk ikke foreligger oplysninger om udbulingen på ejendommens overtagelsestidspunkt. Det er derfor ikke muligt, at foretage en faktisk vurdering af en mulig videreudvikling. Derimod beror vurderingerne alene på vores forsikringstagers oplevelser. Vi fastholder er den lokale udbuling er ganske forventelig for støttemuren henset til alder og konstruktion."

Klagerens advokat har i brev af 12/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"1. Klagers påstand

Selskabet skal tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på Klagers ydervæg/støttemur beliggende sydvest på Klagers ejendom, herunder svarende til afhjælpning af revnerne på den sydvestvendte mur med risiko for sammenstyrtning.

2. Sagsfremstilling

Idet Klager ikke kan genkende Selskabets faktuelle fremstilling af sagen, skal Klager hermed fremkomme med en sagsfremstilling.

Klager fik udarbejdet en byggeteknisk gennemgang af dennes ydervæg/støttemur, hvorefter anmeldte Klager skaden til Selskabet den 1. november 2018.

Selskabet afviste Klagers skadesanmeldelse den 21. november 2018.

Det er derfor ikke korrekt, som Selskabet anfører, at Selskabet ikke tidligere har haft lejlighed til at afvise forsikringsdækning, idet dette blev meddelt Klager allerede 21. november 2018.

Som følge heraf fremsatte Klager supplerende spørgsmål til den byggesagkyndige, som tidligere havde forestået byggeteknisk gennemgang, hvorefter Selskabets afvisning blev påklaget af Klager den 16. januar 2019, hvilken påklage tillige indeholdte de nye supplerende oplysninger.

Klager rykkede for svar fra Selskabet den 20. februar 2019, hvorefter Selskabet spurgte om supplerende oplysninger, hvilke blev tilsendt Selskabet den 21. marts 2019.

I Klagers skrivelse ønskede Klager en endelig afklaring senest 14 dage fra dags dato, og ved manglende respons ville sagen blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klager indbragte herefter som varslet sagen for Ankenævnet for Forsikring den 13. maj 2019.

3. Anbringender

3.1 Selskabets påstand om manglende sammenbygning af støttemur og bryggersbygning

Selskabet har i sine bemærkninger af den 5. november 2019 anført, at selskabets vurdering viser, at der ikke er sket en sammenbygning af støttemur og bryggersbygningen, hvorfor Selskabet principielt gør gældende, at støttemuren ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Faktum er imidlertid, at støttemuren udgør bagmuren af huset.

Af den i sagen fremlagte rapport (bilag 5) fremgår hertil følgende:

'(...) at bedømme den bagvedliggende støttemur som står meget tæt op ad huset – så tæt at støttemuren udgør bagvæggen ved husets bryggers.'

Ydervæggen/støttemuren udgør således en sådan integreret del af bygningen, at den må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16. Som følge af at ydervæggen til bryggerset samtidig udgør en støttemur som følge af niveauforskel i terræn mellem Klager og dennes nabo, kan efter Klagers opfattelse ikke medføre, at Klagers ydervæg er undtaget fra at blive betragtet som en bygning på ejendommen.

Dette understøttes ligeledes af, at muren er vurderet i tilstandsrapporten med en dertilhørende beskrivelse af skades omfang.

Såfremt støttemuren ikke måtte være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, skulle støttemuren da ikke have været omtalt i tilstandsrapporten.

3.2 Skadens karakter i tilstandsrapporten

Selskabet har anført, at forholdet om støttemuren er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og har hertil tilføjet, at K2 er den alvorligste karakter for en isoleret bygningsdel.

I henhold til håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er karakteren 'K2' defineret således:

'Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.'

Karakteren K3 er defineret således:

'Karakteren K3 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil medføre skader på andre bygningsdele.'

Den principielle forskel på karakteren K2 og K3 er således, hvorvidt det anførte forhold, potentielt vil eller kan medføre skader på andre bygningsdele.

Allerede fordi den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har valgt at omtale skaden i tilstandsrapporten, har den byggesagkyndige da anerkendt, at der foreligger en skadesudvikling. Det relevante må da være, om der er fare for følgeskader på andre bygningsdele.

I tilstandsrapporten er den beskrevne skade anført under punktet 'ydervægge', idet det da må anerkendes, at der er tale om en bærende konstruktion af Klagers ejendom, på hvilken konstruktion der er konstateret en skade i udvikling.

Skadesudviklingen vil derfor utvivlsomt medføre følgeskade på øvrige bygningsdele, da der er tale om en bærende bygningsdel.

Rettelig angiver den byggesagkyndige efter byggeteknisk gennemgang følgende:

'(...) men det er klart min vurdering, at det kun går en vej med denne væg, og det vil på sigt kunne resultere et direkte pres på huset med en række følgerskader derefter.' (bilag 9 s. 3).

Det er derfor ikke korrekt, som Selskabet angiver, at der er tale om en isoleret bygningsdel, og der som følge heraf alene og som det 'alvorligste' kan gives karakteren K2 for forholdet. Skaden vil som følge heraf med rimelig grund kunne være kategoriseret som K3, idet skadesudvikling netop medfører skade på øvrige bygningsdele.

I forlængelse af ovennævnte tillader jeg mig at henvise til relevant ankenævnspraksis i forhold til nærværende forhold, AK 55.413 (2001), hvilken sags omstændigheder er beskrevet således:

'I denne sag var en metalinddækning ved tagfoden defekt. Dette var også anført i tilstandsrapporten, men med karakteren K2, alvorlig skade. K2 karakteren indikerer også, at forholdet ikke medfører skade på andre bygningsdele. Det var ikke rigtigt, idet taglæggerne var skadet som følge af den defekte inddækning. Forholdet skulle derfor være anført med karakteren K3, (...) Nævnet pålagde selskabet at betale erstatning for lægterne'

Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at skaden på Klagers ydervæg/støttemur ikke er korrekt kategoriseret i tilstandsrapporten, idet skaden i tilstandsrapporten er anført som en skade, der ikke vil medføre skade på øvrige bygningsdele.

3.3 Skadens beskrivelse i tilstandsrapporten

Selskabet har fastholdt, at Klager har modtaget en korrekt og retvisende tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten beskriver, som tillige anført i klageskriftet, således skaden på ydervæggen/støttemuren: 'Læmur / støttemur mod sydvest er med revner / afskalninger'

Der henvises indledningsvis til det i klageskriftet pkt. 3.1 fremførte om forholdet.

Selskabets rådgiver har nu besigtiget ydervæggen/støttemuren, og denne har tillige konstateret, at 'støttemuren fremstår med en tydelig hældning indad mod ejendommen', jf. Selskabets rådgivers rapport s. 2.

Selskabets rådgiver konstaterede – i overensstemmelse med den byggesagkyndiges gennemgang af støttemuren jf. bilag 5 – at ydervæggen/støttemuren er ude af lod med 10 cm.

Såfremt en køber af fast ejendom ikke bliver oplyst om, at en ydermur til beboelsesejendommen er ude af lod med 10 centimeter, har det formodningen imod sig, at køberen ikke burde have været oplyst om forholdet i en tilstandsrapport.

Jeg tillader mig slutteligt at henvise til Selskabets forsikringsbetingelsers pkt. 19a om beskrivelse af, hvornår en skade måtte være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten:

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

Henset til, at der ved byggeteknisk vurdering (bilag 5) samt at der ved gennemgang af Selskabets rådgiver i begge tilfælde kan konstateres, at ydervæg/støttemur er ude af lod med 10 centimeter, samt de øvrige bemærkninger til ydervæggen/støttemurens tilstand, gøres det gældende, at forholdet er klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Endvidere gøres det fortsat gældende på baggrund af ovenstående samt det i klageskriftet anførte, at forholdene omkring støttemuren er særdeles fejlagtig beskrevet i tilstandsrapporten, og Klager ikke er blevet gjort tilstrækkelig bekendt med de faktiske forhold på ejendommen.

3.4 Skade i henhold til skadesbegrebet

Selskabet har fastholdt, at ydervæggen/støttemurens lokale udbuling ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens stand.

Der henvises indledningsvis til det i klageskriftet fremførte.

For så vidt angår skadesbegrebets betingelse om, at skaden og de fysiske forhold skal være årsag til nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, kan Klager hertil bemærke nedenstående.

Klager har fremlagt bevis for den nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger jf. den byggetekniske vurdering fremlagte ved bilag 5, samt bilag 8 og 9, jf. Klagers klageskriftet. Endvidere fremgår af den ovennævnte byggetekniske vurdering, at forholdet er således, at bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Rettelig angiver den byggesagkyndige efter byggeteknisk gennemgang følgende:

'For at svare uddybende på spørgsmålet, så er sådanne forhold bestemt ikke normale i forhold til andre og tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.' (bilag 9 s. 5).

Det gøres på baggrund af ovenstående gældende, at der er tale om en skade i henhold skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, hvorfor forholdet i sin helhed er omfattet af forsikringsdækningen.

4. Selskabets påstand om murens levetid

Selskabet har nu gjort gældende, at der for ydervæggen/støttemurens vedkommende er sket udløb af dennes levetid, hvorfor denne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet Selskabet har fastsat murens levetid til at være 75 år.

Den i nærværende sag omhandlende bygningsdel er en ydervæg, som tillige udgør en støttemur/læmur, jf. tilstandsrapportens ordlyd.

Bygningsdelen er opbygget i murværk, jf. Selskabets egen rådgivers rapport s. 1.

Såfremt Selskabets antagelse om, at en ydervæg opbygget i murværk alene har en levetid på 75 år, vil dette medføre, at ydervægge på en almen murstensvæg alene forventes at holde i 75 år. Dette har naturligvis formodningen imod sig.

Det afvises derfor, – også for så vidt angår de øvrige murer på Klagers ejendom – at murens levetid er udløbet.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 24.

Idet der er tale om en ydervæg opført af murværk, kan bygningsdelen afskrives i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 24 tabel A (Klagers bilag 2 s. 10). Idet støttemurens nuværende alder er 80 år, og såfremt der måtte være grundlag for afskrivning, er afskrivningsgrundlaget 78 %.

Samlet er det derfor Klagers opfattelse, at der alene og som højest kan være tale om nedskrivning af skadesforholdet til 78 %, jf. ydervæggens alder sammenholdt med tabel A i forsikringsbetingelserne pkt. 24.

5. Sammenfattende konklusion

Sammenfattende er det Klager opfattelse, at Selskabet skal tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade,

idet ydervæggen/støttemuren udgør en integreret del af bygningen,

idet den i tilstandsrapporten angivne beskrivelse af forholdene vedrørende ydervæggen/støttemuren er særdeles fejlagtig,

idet forholdene vedrørende ydervæggen/støttemuren er forkert kategoriseret, idet forholdet rettelig burde være kategoriseret som K3, idet skadesudviklingen medfører skade på andre bygningsdele, da der er tale om en bygningsdel, der udgør en bærende del af ejendommen,

idet Klager ikke var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved ydervæggen/støttemuren,

idet bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og

idet forholdene vedrørende skadesudviklingen på bygningsdelen ikke består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid."

Selskabet har i brev af 2/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 3.1 Selskabets påstand om manglende sammenbygning af støttemur og bryggersbygning

Det forhold at støttemuren læner sig op ad, muret op ad eller på anden måde står tæt op ad bryggersvæggen bevirker ikke i sig selv, at støttemuren udgør en integreret del af den forsikrede ejendom, jf. betingelsernes punkt 17, litra f.

Derimod viser ankenævnspraksis, at eks. en støttemur, som her, konstruktivt skal være sambygget med ejendommen på en sådan måde, at støttemuren herefter udgør en integreret del af ejendommen, hvorefter støttemuren med rimelighed kan anses for at være en del af bygningen.

Vores rådgiver og seniortaksator fastholder, at der ikke er grundlag for at antage, at støttemuren udgør eller er en del af ejendommens bagvæg med følgende byggetekniske begrundelse:

'Dette skal vi begrunde i, at tagbelægningen på tilbygningen ikke går ud over støttemuren. Det vil betyde, at nedbør kan trænge ned mellem bagmur (indvendig væg i tilbygning) og støttemuren med deraf så massiv opfugtning, at det ville kunne ses på bagmuren og formentlig også give anledning til massiv forekomst af skimmelsvamp.

Herudover har kunden selv forklaret, at der siden overtagelsen er sket et mindskning af afstanden mellem tag og støttemur.

Det må dels tages til indtægt for, at støttemuren er højere end taget.

Udgjorde støttemuren facaden på tilbygningen, kan en bevægelse i den nævnte størrelse ikke undgå at påvirke tagværket og murværket'

Det tilføjes at der på billederne i bilag B side 3 kan konstateres en revne, hvis placering og forløb entydigt angiver, at revnen er udtryk for et skel mellem to selvstændige bygningsdele, som ikke er integreret i hinanden.

Med disse fakta er der således ikke byggeteknisk grundlag for at antage, at støttemuren udgør bryggers bygningens bagvæg, og derved en integreret del af ejendommens bygning.

I forlængelse heraf bemærker vi, at forsikringstagers rådgiver i bilag 5 ikke har foretaget destruktive indgreb, som ex. anført i bilag B, side 5 og 6. Derimod vurderer forsikringstagers rådgiver blot støttemuren visuelt og konstaterer, uden at angive byggeteknisk begrundelse, at støttemuren udgør bryggersbygningens bagvæg.

Vi fastholder på denne baggrund, at vores forsikringstager ikke på det foreliggende grundlag har dokumenteret eller godtgjort, at støttemuren er en så integreret del af ejendommen, at støttemuren er omfattet af policens dækning.

Sidst skal vi blot kort bemærke, at tilstandsrapporten ikke har til formål at afklare hvilke bygninger på ejendommen, som faktisk er omfattet af Huseftersynsordningen. Tilstandsrapport er derimod en skaderapport på baggrund af den bygningssagkyndiges visuelle bygningsgennemgang.

Ad 3.2 Skadens karakter i tilstandsrapporten

Vi kan ikke tiltræde advokatens vurdering, at støttemuren skulle være en bærende konstruktion alene fordi denne er omtalt under tilstandsrapportens afsnit om 'ydervægge'.

Vi kan heller ikke tiltræde, at den aktuelle K2 vurdering skulle være udtryk for en 'skadeudvikling'.

K2 gives, fordi der er en aktuel skade. Konkret vil den aktuelle skade udvikle sig, hvis køber ikke gør noget inden for overskuelig tid. Det vil med andre ord sige, at køber kan begrænse en skadeudvikling, hvis køber sætter ind med nødvendige udbedringsarbejder og i øvrigt vedligeholder støttemuren. Vi bemærker, at der er tale om en ældre mur, hvis levetid reelt er udløbet, hvorfor muren kræver en vis vedligeholdelse.

Som sagen er oplyst, har køber, vores forsikringstager, kun foretaget mindre reparationen og ikke vedligeholdt støttemuren i nævneværdig grad. En mulig skadeudvikling siden overtagelsen af ejendommen i 2015 skal ses i lyset heraf.

For så vidt angår den bygningssagkyndiges K2 vurdering i tilstandsrapporten tilkommer det ikke os at efterprøve denne. Vi skal som ejerskifteforsikring alene forholde os til hvorvidt der foreligger skade i overensstemmelse med policens dækning. På baggrund af vores besigtigelser og vurderinger er der ikke grundlag for at antage, at forholdene for støttemuren har ændret sig siden overtagelsen i september 2015. Der er heller ikke konstateret forhold, som går ud over, hvad der med rimelighed kan forventes af en konstruktion af denne alder og karakter.

Vores forsikringstager har heller ikke dokumenteret eller på anden måde godtgjort nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, herunder risiko for skade på bryggers bygningen. Som følge heraf må vi ligeledes konstatere, at retrospektivt syntes en K2 vurdering på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten at være retvisende.

Vi tiltræder kendelsen i AK 55413, som tager udgangspunkt i den omstændighed, at forholdet ved lægter er konstateret og anmeldt umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Det er denne omstændighed, som er omdrejningspunktet for kendelsen.

Tilsvarende er ikke tilfældet med støttemuren. Forholdet her er først konstateret og anmeldt flere år efter overtagelsen. Hertil kommer, at de anmeldte forhold vedrørende støttemuren er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ad 3.3 Skadens beskrivelse i tilstandsrapporten

Som det kan udledes af rapporten fra vores rådgiver fremstår muren, som man kan forvente af en mur, som er opført i 1938/1939, og således nu hen ved 80 år gammel. Disse omstændigheder shm. støttemurens formål og placering bevirker, at det er ganske forventeligt, at der vil være momenter, som er ude af lod, ganske som den lokale udbuling.

Vores rådgiver skønner, at den aktuelle beskrivelse i tilstandsrapporten punkt 2.3 svarer til de faktiske forhold.

Vi bemærker ligeledes, at tilstandsrapporten ikke beskriver den lokale udbuling. Hvorvidt dette beror på, at udbulingen ikke var tilstede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse eller om den bygningssagkyndige har vurderet, at forholdet ikke var udtryk for skade, som skulle registreres i tilstandsrapporten, kan vi ikke vurdere på det foreliggende grundlag.

Vi kan blot konstatere, at vores rådgiver ikke beskriver revner eller anden form for svækkelse omkring udbulingen, ligesom der ikke beskrives svækkelse eller risiko for kollaps af muren i øvrigt. Som ejerskifteforsikring kan vi på denne baggrund konstatere, at udbulingen under alle omstændigheder ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. skadebegrebet i betingelsernes punkt 18.3.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at forinden betingelsernes punkt 19a kan komme i anvendelse, er det en forudsætning, at forholdet i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvilket ikke er tilfældet her.

Ad 3.4 Skade i henhold til skadebegrebet

Vi henviser i det hele til vores bemærkninger i foranstående. Vi skal blot tilføje, at 'nærliggende risiko' skal vurderes i forholdt til tidspunktet for overtagelse af ejendommen altså september 2015, og bevisbyrden herfor påhviler vores forsikringstager, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 3.3.

Der er aktuelt, 5 år efter overtagelsen, ikke konstateret *skader*, som ikke er beskrevet til tilstandsrapporten. Vi kan ligeledes konstatere, at der ikke er sket kollaps i støttemuren, ligesom der ikke er objektive tegn på risiko herfor.

Ad 4 Selskabets påstand om murens levetid

Vi fastholder, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at støttemuren er sambygget eller på anden måde integreret i bryggers bygningens bagvæg, hvorved støttemuren bliver en del af selve ejendommen.

Derudover skal vi blot bemærke, at en støttemurens gennemsnitlige levetid ikke kan sammenlignes med traditionelle facader af murværk.

Dette begrundes med, at støttemuren er udsat for langt flere påvirkninger fra vejr, vind og terræn end en facade. Det er derfor rimeligt at anlægge andre betragtninger for levetid for en støttemur end for andre facader af murværk.

Da forholdet ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, har vi ikke foretaget en erstatningsvurdering eller -opgørelse, og dermed forholdt os nærmere til afskrivning.

Umiddelbart kunne det forekomme korrekt, at anvende tabel A. Det er dog vores vurdering, at ved dækningsberettigende forhold, er mere korrekt at anvende tabel G for pudset murværk ved erstatningsberegningen, hvorefter erstatningen vil udgøre 20 %.

Ad 5. Sammenfattende konklusion

Vi henviser i det hele til vores besvarelse i det foranstående."

Klagerens advokat har i brev af 10/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Støttemuren som en integreret del af den forsikrede ejendom

Henset til at Selskabet fortsat betvivler, at Klagers ejendom er sammenbygget med støttemuren, således at Klagers bryggersvæg udgøres af støttemuren, har Klager indhentet yderligere udtalelse til støtte for Klagers påstand om, at støttemuren er en integreret del af Klagers forsikrede ejendom.

Der vedlægges som **bilag 12** rapport udarbejdet af [ingeniørfirma 2], som den 6. februar 2020 har besigtiget Klagers ejendom og den omtvistede støttemur.

[Ingeniørfirma 2] har målt, at støttemuren står med en hældning på ca. 6. grader.

Endvidere anfører [ingeniørfirma 2], at støttemuren danner bagmur for Klagers bryggersbygning.

Det er derfor – fortsat – Klagers klare opfattelse, at støttemuren udgør en integreret del af Klagers forsikrede ejendom, hvorfor skader på støttemuren følge er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Subsidiært er det Klagers opfattelse, at såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke kan træffe afgørelse på det nu foreliggende grundlag, skal Klager meddeles retshjælpsdækning til sagen."

Selskabet har i brev af 28/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1 Støttemuren som en integreret del af den forsikrede ejendom

Forsikringstagers rådgiver anfører i det nævnte notat, at støttemuren fremstår med en hældning på 6 grader, illustreret ved foto. Rapporten indeholder ikke nærmere fakta eller andre oplysninger om den udførte måling. Vi antager, at der er tale om en enkelt og meget lokal måling, hvorfor denne ikke kan tages til indtægt for hele muren. Vi henviser i det hele til vores rådgivers nivellement og opmåling, jf. vores indstilling af 5. november 2019 (side 6) samt bilag B.

Om sammenbygningen anfører forsikringstagers rådgiver blot, at senere opført tilbygning er bygget op til støttemuren, som derved er anvendt og inddraget som en del af bygningen. Forsikringstagers rådgivers vurdering er blot en antagelse, som ikke er byggeteknisk begrundet.

Vi vedlægger notat fra vores rådgiver af 14. februar 2020 (**bilag C**) samt mail fra seniortaksator af 14. februar 2020 (**bilag D**), hvor det med faktuelle byggetekniske begrundelser godtgøres, at støttemuren ikke er en integreret del af ejendommen.

Ad Retshjælpsdækning

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag.

Blot for god ordens skyld skal vi bemærke, at det ikke tilkommer os at kommentere forholdet omkring retshjælpsdækningen, da denne er tilknyttet husforsikringen, som i øvrigt ikke er tegnet i Gjensidige Forsikring."

Klagerens advokat har i brev af 24/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadesudvikling

Idet Klager nu har konstateret en væsentlig skadesudvikling i forbindelse med, at nærværende sag har verseret, skal Klager oplyse herom.

Følgende bemærkninger er relevant i forhold til ankenævnets bedømmelse af, hvorvidt skadesbegrebet er opfyldt.

Selskabet har ved deres egen rådgiver fremlagt statisk rapport (Selskabets bilag B) dateret den 27. september 2019, hvilken rapport beskriver Selskabets opfattelse af murens tilstand.

Af rapportens side 3 beskriver Selskabets rådgiver en vandret revne på væggen mod fyrrummet, hvilken revne Selskabets rådgiver har udmålt til 0,65 cm i bredden. Revnen er tillige angivet i den statiske rapport side 9, hvoraf placeringen fremgår.

Klager har siden Selskabets besigtigelse oplevet en foruroligende udvikling af murens tilstand, hvorfor Klager har foretaget billedoptagelse den 7. april 2020 af ovennævnte revne. Revnen konstateres at være væsentlig større end 0,65 cm, som Selskabets rådgiver har udmålt. Billedoptagelse fremlægges som **bilag 12**.

Som det fremgår af Klagers billedoptagelse, er revnen – efter Klagers egen opmåling – ikke længere de tidligere målte 0,65 cm i bredden, men endda snarere over 1,00 cm, jf. bilag 13 billede 2.

Følgelig har Klager konstateret en udvikling i den anmeldte skade fra september 2019 til april 2020, hvilken udvikling efter Klagers opfattelse er foruroligende.

En udvikling af den anmeldte i et sådant tempo, som det nu konstateres af Klager, vil være årsag til nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, idet støttemurens praktiske formål – afskærme naboens jord grundet niveauforskel – ikke fortsat vil være at praktisere.

Ovenstående underbygger det af Klager tidligere fremførte om, at det anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens stand, idet der tillige henvises til det tidligere anførte herom."

Selskabet har i meddelelse af 4/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har forelagt klagers afsluttende bemærkninger med billeder for seniortaksator.

Seniortaksators umiddelbare bemærkninger uploades som bilag E, idet vi samtidig kan oplyse, at vi har anmodet vores rådgiver ... om at foretage genbesigtigelse med henblik på udarbejdelse af tillægsrapport.

Vi har idag orienteret klagers advokat, at vores rådgiver ... vil kontakte sikrede direkte med henblik på besigtigelsesaftale."

Selskabet har i brev af 29/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers afsluttende bemærkning af 24. april 2020, hvor klager gør gældende, at der er sket en udvikling i en revne, dokumenteret ved klagers egen fotooptagelse.

På baggrund af seniortaksators vurdering i notat af 1. maj 2020 (**bilag F**), har vi anmodet vores rådgivende ingeniør ... om at foretage besigtigelse.

Vi vedlægger mail af 14. maj 2020 fra vores rådgiver, som ved sin besigtigelse samme dag ikke kunne påvise udvikling i revnen (**bilag G**). Vi har ikke anmodet om en yderligere rapport.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at klager ikke har dokumenteret en videreudvikling. Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skadesudvikling

Klager er nødsaget til at kommentere Selskabets seneste indlæg, idet det er faktuel forkert anført af Selskabets egen rådgivende ingeniør, at der ikke er sket udvikling på Klagers ejendom, siden Selskabets egen rådgivende ingeniør sidst har foretaget besigtigelse ved Klager.

Selskabets egen rådgivende ingeniør besigtigede ejendommen den 11. september 2019, hvorefter denne udarbejdede statistisk rapport fremlagt som sagens bilag B.

Af den statistiske rapport er udarbejdet skitsetegning over de konstaterede revner på rapportens side 9. Skitsetegning fremgår tillige af bilag F, s. 2

Skitsetegningen angiver dels støttemuren, hvoraf 1 revne er skitseret, ligesom den angiver Klagers ejendom, hvoraf 2 revner er skitseret, ligesom døren til Klagers ejendom er indtegnet på skitsen.

Til højre for den indtegnede bryggersdør er ikke indtegnet revnedannelse. Dette beror med overvejende sandsynlighed på en fejl fra Selskabets egen rådgivende ingeniør, da der på daværende tidspunkt kunne konstateres revnedannelser – dog i et væsentligt mindre omfang.

Som **bilag 14** fremlægges billede af Klagers ejendom og bryggersdør, hvoraf det fremgår, at der til højre for bryggersdøren konstateres dels en større vandret revne, ligesom der konstateres en større tværgående lodret evne.

Dersom de i bilag 14 angivne revner var til stede ved Selskabets egen rådgivende ingeniørs besigtigelse den 11. september 2019, har det formodningen imod sig, at revnedannelser i et sådant omfang blev overset og dermed ikke skitseret sammen med de øvrige konstaterede revner.

Endvidere skal Klager henvise til samme rapport (bilag B) på side 7, hvoraf Selskabets egen rådgivende ingeniør har beskrevet forholdene således:

'Der er ikke konstateret revner i hovedhuset (...)' (egne understregninger)

Som **bilag 15** fremlægges billedoptagelse af den 17. juni 2020 af Klagers hovedhus, hvoraf det tydeligt fremgår, at hovedhuset fremstår med adskillige revnedannelser.

I sin helhed tillader Klager sig at stille sig tvivlsom over for Selskabets gentagne postulat om manglende skadesudvikling og rigtigheden af Selskabets egen rådgivende ingeniørs rapport.

Tværtimod er Klagers klare opfattelse, at nærværende bemærkninger og fremlagte bilag 14 og 15 afkræfter Selskabets påstand om, at der ikke er tale om en skade eller at der er konstateret en skadesudvikling, dersom Selskabet fortsat måtte være af denne opfattelse.

2. Forholdet omfattet ejerskifteforsikringen

Klager skal hermed slutteligt knytte bemærkning til det forhold, at Selskabet påstår, at støttemuren ikke udgør en integreret del af bygningen.

En stillingtagen hertil, eller byggeteknisk vurdering heraf, synes efter Klagers opfattelse formålsløs i nærværende sag.

Ankenævnet for Forsikring

25.

93747

Allerede fordi støttemuren og forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at bygningssagkyndig har vurderet murens forfatning ved udarbejdelse af tilstandsrapport, da er og skal forholdet være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det følger af forsikringsbetingelsernes pkt. 16 (bilag 2 s. 6), at alle bygninger på ejendommen er omfattet af ejerskifteforsikringen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Der er endvidere ikke taget forbehold for forsikringsdækning af det i rapporten anførte om støttemuren - hverken af den sagkyndige eller af Selskabet.

Klager har således beroet sin tegning af ejerforsikringen på de i rapporten nævnte forhold om murens forfatning. Det savner følgelig mening, at Klager som forsikringstager og forbruger skal lægges til last ved, at sagkyndig ved sin udarbejdelse af tilstandsrapport har foretaget en (eventuel) fejlagtig byggeteknisk vurdering af de faktiske forhold på Klagers ejendom. Dersom dette måtte være tilfældet, bør og skal bygningssagkyndig være nærmest til at bære risikoen herfor."

Selskabet har i brev af 10/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1 Skadeudvikling

Vi vedlægger vores rådgivers rapport fra besigtigelsen den 14. maj 2020, som fastslår, at revnebilde ikke var under udvikling, **bilag H**.

Af de seneste fremlagte fotos optaget af vores forsikringstager har vores rådgiver kommenteret disse i **bilag I**. Her fremgår det, at de påberåbte revner er undersøgt, og der ikke er dokumenteret en udvikling. Den mulige udvikling, som vores forsikringstager anfører, angiver vores rådgiver ligeså inden for den almindelige måleusikkerhed – bemærk der er tale om 0,15 mm.

Skulle nævnet lægge til grund, at støttemuren er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, må vi fastholder, at vores forsikringstager i det hele ikke har godtgjort, at der foreligger dækningsberettigende forhold.

Ad 2 Forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen

Vi fastholder vores hovedanbringende, at støttemuren ikke er en integreret bestanddel af bygningen, jf. såvel seniortaksators som vores rådgivers tidligere byggetekniske begrundelser. Vi henviser senest til vores rådgivers bemærkninger i bilag I.

Vores vurdering er i øvrigt i overensstemmelse med nævnets tidligere afgørelse i AK 92365.

Det bemærkes i øvrigt, at det ikke er den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang, som er afgørende for om bygningsdele er omfattet af Huseftersynsordningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af byggeteknisk vurdering af støttemur af 11/9 2018 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår bl.a.:

"Formålet med rådgivningen var, at bedømme den bagvedliggende støttemur som står meget tæt op ad huset – så tæt at støttemuren udgør bagvæggen ved husets bryggers.

...

Beskrivelse af forhold på grunden

Der er tale om et lille hus, som oprindeligt er fra 1938.

Huset ligger ved foden af ..., med en nabo bagved, (nr. ...) på en koteletgrund op ad bakken.

De to grunde adskilles dels af en støttevæg der indrammer indkørslen, eller rettere opkørslen til den bagvedliggende nabo, og så en ca. 2,5-3 meter høj støttemur mellem de to grunden, hvoraf den sidstnævnte står klods op ad det aktuelle hus.

...

Der er uden tvivl et større tryk på denne støttemur, 1) pga. jordtryk, og 2) pga. nabohusets vægt og tryk.

...

Udover støttemuren op til det bagvedliggende hus, ses der også problemer med støttemuren som holder på indkørslen, men jf. tidligere afholdt skelforretning ejes denne støttemur af naboen (...).

Denne mur nævnes dog her, for at underbygge vores teorier om kraftig belastninger af såvel bagvedliggende støttemur, men også af terrænet omkring det aktuelle hus.

...

Observationer

Støttemuren er med kraftige og tydelige skader. Skaderne viser sig i form af afskallende puds og revner. Disse nævnes i tilstandsrapporten.

Men væggen fremstår også meget skæv og ikke mindst faretruende udbulende.

...

Husejer mener, at have registreret udviklingsskader på denne mur. Der ses både udvikling af revner som vokser, hvilket ses flere steder; og så er det husejers vurdering at væggen buler mere ind mod huset nu, end da hun købte huset for ca. 3 år siden.

Billedet viser afstanden mellem bryggersets tag og støttemuren.

...

De kraftigste udbulinger vurderes, at kunne ses relativt højt oppe på væggen.

Men den samlede væg vurderes at være skæv og udadgående – *på den forkerte måde* – med hældning ind mod huset.

Muren er ude af lod med mellem 10-20 cm.

...

Den bagvedliggende støttemur nævnes i tilstandsrapporten, under beskrivelsen af ydervæggene, (pkt. 2.3).

...

Her ses støttemuren på den anden side af huset, (på vestsiden).

Også her er støttemuren under forfald og trykpåvirkning. Og revnen her har også udviklet sig, og eftersigende blevet dobbelt så stor/bred.

...

Støttemuren har måske tidligere haft nogle tværgående vinger som reelt skulle understøtte støttevæggen. Det vides ikke med sikkerhed.

Nuværende husejer **og** den forrige har ikke lavet ændringer ved væggen eller terrænet, (eftersigende).

...

Der er over tre meters forskel på terrænniveau.

...

Forhold på nabogrund

Oppe hos naboen ses her området mellem huset, (med kælder) og forhaven.

Husets sokkeloverkant ligger nærmest i højde med det aktuelle hus' tagrygning.

Huset er blevet om- og tilbygget indenfor de seneste år, (5-10 år) hvor der blandt er tilbygget en første sal på, med tung tagbelægning.

...

Forhaven hvor der ses en kraftigere beplantning tæt på støttemuren.

Indkørslen bliver også dagligt påvirket af to biler der holder hvor billedet er taget, og på siden lidt ned af rampen.

...

Her har vi forsøgt at tage et billede ind imod huset, oppe fra naboens buskads.

Her ses der et relativ kraftigt terrænfald ned mod støttemuren og huset, og så ses der kraftigere vækst af et større syrentræ mv.

...

Forhold ved naboens indkørsel

Der er ingen tvivl om, at støttemuren hælder kraftigt ind mod det aktuelle hus.

Og der er ingen tvivl om, at denne situation er uholdbar.

...

Opkørslen set oppe fra.

Igen med de store sætninger i belægningen.

...

Kraftig revne i støttemur til indkørsel.

...

Her ses toppen af indkørslen med revnedannelse af (den bagvedliggende) støttemur

...

Vurdering

Det er bestemt ikke usædvanligt at gamle læmurer og støttemurer slår revner, bliver skadet af fugt mv. Men her ses der nu engang større påvirkninger og skader end blot løs puds. Og med beskrivelserne fra husejer om revner der vokser og væggens overflade der kommer tættere og tættere på huset er foruroligende.

Vi vurderer, at der ikke er eminent og aktuel risiko for sammenstyrtning.

Men! Det er dog vores vurdering, at der er en igangværende og måske endda accelererende skadesudvikling, samt at forholdet nok kun vil forværres over de kommende år. Og hvor længe væggen kan stå uden at der sker alvorlige skader med evt. sammenstyrtning kan der ikke spås om.

Jeg er oprigtigt bekymret for væggens holdbarhed og stabilitet.

I tillæg til denne vurdering skal det nævnes, at der sker trykpåvirkninger fra naboens brug af rampe/opkørslen, som både påvirker terrænet men dermed også støttemurerne. Om ikke andet på hjørnet af grunden, hvor den ene støttemur møder den anden. Det er også vores vurdering, at de to murer hænger sammen, og den ene er med til at støtte den anden, om omvendt.

Hermed frygter vi dog mere for naboens grund og biler, end for det aktuelle hus.

I videre tillæg til vurderingen hjælper det heller ikke, at støttemuren påvirkes af kraftige bevoksninger på naboens grund. Der ses bl.a. et større syrentræ som står lige bagved det aktuelle hus, og der ses kraftige revner på støttemuren flere steder, som kunne skyldes påvirkninger fra træ-rødder. I den forbindelse kan vi også frygte for fugtsikringen af bagvæggen ind til bryggerset. Bryggersets bagvæg er dækket ind med forsatsvægge af gipsplader, hvilket i sig selv er bekymrende, grundet risikoen for skjulte fugt- og sætnings-/trykskader.

Uden at vi skal snakke klimaforandringer, så må det dog ikke negligeres, at vi oplever kraftigere og kraftigere nedbør og påvirkninger deraf. Og da der ses et ganske kraftigt terrænfald på naboens grund, ned mod denne støttemur og huset, vil der være en væsentlig påvirkning af denne støttemur af både vand og jordtryk. Hvad angår vand og fugt er der tydeligvis tidligere forsøgt med diverse tiltag, (sten, eternitplade etc.).

Hvis støttemuren skulle svigte, så er der udover risikoen for voldsomme og omfattende skader på materiel, terræn og huset, også en risiko for alvorlige personskader.

Vores vurderinger bygger på en visuel besigtigelse og vurdering, samt ud fra de givne oplysninger om skadernes udvikling under de sidste få år. Der er altså ikke tale om 20-40 årige gamle skader, men skader der har udviklet sig betydeligt de sidste 2-3 år.

Der er derfor behov for yderligere undersøgelser af forholdet. Eksempelvis kunne det være givtigt med en form for topografisk opmåling og snittegning igennem jordbanken med de to huse placeret i forhold til hinanden, så man dermed bedre kan analysere trykforhold på støttemuren, og derved udregne behovet for enten støttende tiltag, eller behovet for en ny støttemur.

Det er min vurdering, at udbedringsarbejdet bliver svært og omfattende. Der er nogle helt praktiske udfordringer ved grundene, med manglende og udfordrende adgang til støttemuren. Støttemuren er desuden høj, og den er en del af den eksisterende bebyggelse.

Det er videre min vurdering, at den nuværende støttemur ikke er værd at bygge videre på. Og jeg har svært ved se hvorledes et eventuelt 'støtteprojekt' skulle kunne udføres, med langtidsholdbare resultater. Hvorvidt der så er behov for en simpel støttemur, jordankre eller lignende, må komme an på de nærmere undersøgelser og vurderinger.

Det er meget svært at skulle prissætte udgifterne til denne problemstilling. Der skal indledningsvis afsættes et større beløb til nærmere undersøgelser og projektering af udbedringerne. Dette forventes at ligge i omegnen af 50.000 - 75.000 kr. inkl. moms.

Udgifterne til støttemurene kan ikke fastsættes her. Men der vil være tale om et relativt stort anlægsprojekt.

Ikke at udbedre begge støttemurer på samme tid vil i bedste fald være spild af ressourcer og kræfter. Min vurdering er som sagt, at de to murer hænger sammen i større eller mindre grad."

"Spørgsmål 1

Er det din skønsmæssigt vurdering, at støttemuren er i almindelig god byggemæssig tilstand?

Nej.

På trods af, at der er tale om en ældre og gammel støttemur, så vurderer jeg tilstanden af denne til at være i en klart værre tilstand end en tilsvarende støttemur.

Dette redegør jeg også for i mit tidligere notat, hvor jeg ligesom forsikringen skriver, at det selvfølgelig er helt normalt med (mindre) revner, afskalninger mv.

Det kan også være normalt nok, at de har sat sig en smule og endda står skævt.

Men her er skævhederne voldsomme og væggene er tydeligt påvirket, (og ødelagt).

Videre er det meget vigtigt, at huske på, at der netop **ER** sket yderligere og betydelige sætninger siden husejer har overtaget huset – altså at væggen nu hælder endnu mere ud end da hun overtog huset.

Spørgsmål 2.

Er det din skønsmæssige vurdering, at det er risiko for nedstyrtning af støttemuren?

I bekræftende fald, skal jeg bede dig oplyse, om det er din skønsmæssige vurdering, at nedstyrtning kan medføre personskade.

Ud fra mine observationer af de klart satte og ganske skæve vægge, samt ikke mindst observationerne af sætninger på nabogrundene, og udtalelserne fra husejer om forværret tilstande indenfor de sidste par år, er det min vurdering at der er risiko for nedstyrtning.

Der er ikke nødvendigvis tale om et pludseligt sammenfald og nedstyrtning – selv om dette ikke kan afvise heller – men det er klart min vurdering, at det kun går en vej med denne væg, og det vil på sigt kunne resultere et direkte pres på huset med en række følgeskader derefter.

Jeg synes ihvertfald, at der er flere indikationer på, at væggene aktivt sætter sig og at der sker skadesudvikling, end der er for at 'det nok bliver stående' og at det er helt normalt.

Min værste frygt er da også, som redegjort for i mit tidligere notat, at diverse udefra kommende påvirkninger i form af biler, vibrationer, snelast og ikke mindst øget vandpåvirkninger fra bakkeoplandet kunne få væggen endeligt til at kollapse.

Skulle der ske et decideret kollaps, er der overvældende risiko for personskader og omfattende materielskader (totalskadet hus).

Mangler nærmere undersøgelser

Der mangler dog en nærmere geoteknisk undersøgelse og statisk redegørelse for forholdet. Ovenstående er som nævnt min vurdering, og jeg anbefaler der hurtigst muligt tages fat på problemet. Først og fremmest med en nærmere undersøgelse, sekundært med udbedringsforslag på bordet og sidst men ikke mindst selve forstærkningen og/eller udskiftningen af den 'væltede' væg.

Spørgsmål 3.

Er det din skønsmæssige vurdering, at karakteren K2 og beskrivelsen af forholdet i i tilstandsrapporten er retvisende?

Beskrivelsen i tilstandsrapporten er for så vidt retvisende nok, hvis der blot var tale om alm. puds-skader mv.

Jeg mener og vurderer blot, at skaderne er mere omfattende end de førmtalte og mere almindelige skader såsom revner og afskalinger.

...

Igen mener jeg det er vigtigt at understrege, at forholdene netop er blevet værre siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, og dermed var skævhederne og skader ikke nær så tydelige den gang som nu.

...

Spørgsmål 4.

Er det din skønsmæssige vurdering, at ejeren af ejendommen på baggrund af tilstandsrapporten er blevet advaret omkring forholdene ved støttemuren i tilstrækkelig omfang, inden hun købte ejendommen?

Det er nemt at være bagklog, men forhold som disse burde efter min mening have fået karakteren 'UN – Undersøges nærmere' for at kunne argumentere for skadens sande omfang og risiko.

...

Alternativt skulle det have været angivet som en K3 skade, evt. med uddybning om risikoen sammenstyrtning.

Som nævnt af både undertegnede og forsikringen er det ikke unormalt at læmure slår revner mv. Og det er hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Men der er tale om langt mere alvorligere skader her, og dermed er køber, (husejer) ikke blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på murens tilstand.

Man kunne dermed sige, at skaderne på selve væggen er beskrevet korrekt nok i tilstandsrapporten. Men sætningerne/skævhederne mv. skulle have fået et kraftigere 'opråb' i form af UN, (undersøges nærmere).

Dette havde formodentlig også tvunget både sælger og mægler til at være åben omkring forholdet med disse vægge.

...

Spørgsmål 5.

Er det sammenfattende din skønsmæssige vurdering, at den besigtigede støttemurs svækkelse og revnedannelser nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Det er netop konklusionen på min første rapport, at jeg anser for forholdet for værende kritisk og alarmerende.

Som tidligere udtalt: 'vurderer vi/jeg, at der ikke er eminent og aktuel risiko for sammenstyrtning. Men! Det er dog vores vurdering, at der er en igangværende og måske endda accelererende skadesudvikling, således at forholdet kun vil forværres over de kommende år.

Og hvor længe væggen kan stå uden at der sker alvorlige skader med evt. sammenstyrtning kan der ikke spås om.

Jeg er oprigtigt bekymret for væggens holdbarhed og stabilitet.

Hvis støttemuren skulle svigte, så er der udover risikoen for voldsomme og omfattende skader på materiel, terræn og huset, også en risiko for alvorlige personskader.

For at svare uddybende på spørgsmålet, så er sådanne forhold bestemt ikke normale i forhold til andre og tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Ej heller når man taler om støttemuren som en selvstændig bygning, kan man henvise til at disse skævheder og skader er normale for tilsvarende intakte bygninger/støttemurer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Af rapport af 27/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Visuel gennemgang:

Ved den visuelle gennemgang konstateredes en lidt ujævn overflade på støttemuren, og at der har været udført flere overflade reparationer i pudsen, men den fremstår med flere revner. Bag skuret mod øst er støttemuren i jordhøjde delvist afskallet som det fremgår af foto nedenfor.

...

Under afskalningerne af overflade pudsen, fremtræder bl.a. større marksten og murstensrester. Støttemuren fremstår uden større revner og med en tydelig hældning indad mod ejendommen.

Nivellement og opmåling:

Ved besigtigelsen blev udført opmåling af støttemuren og bygninger ved denne samt et nivellement, sådan at der kan optegnes retvisende snit i støttemuren.

Opmåling og nivellement fremgår af bilag A.

Som det fremgår af bilag B snit B-B hælder den 'lille' mur 30 mm ud i toppen, og ved terrassen snit C-C hælder muren 100 mm ud mod huset.

Stolpe A (se bilag A) står lodret.

Stolpe B (se bilag A) hælder 3-5 mm ind mod huset.

Afstanden mellem tag på overdækning (se bilag A) og støttemuren varierer mellem 100 og 170 mm (se foto næste side).

Afstanden mellem tag over rummet (bryggers) op mod støttemuren er ca. 100 mm og afdækket med en (antagelig) zinkplade (var ikke muligt at komme til den for bevoksning).

Bryggersmuren med dør ind til bryggers er muret op ad støttemuren, og mellem disse er en revne på 1-2 mm fra terræn til top.

...

På foto ovenfor er målt afstand mellem tag på bryggersbygningen og støttemuren.

På foto til højre ses at sammenbygningen af bryggersbygningen og støttemuren stopper ved undersiden af taget over overdækningen.

Indfatningen om døren ind til bryggers åbner en anelse i øverste højre hjørne, og døren sidder ca. 1-2 mm skævt i karmen (over dør 2-3 mm i hængsel side og 4 mm i højre side set ude fra). Døren til bryggers fra terrassen binder en anelse.

I støttemuren er konstateret en revne med en vidde på 1 mm (se bilag C).

I væggen ind mod bryggers i indhakk, er konstateret en revne der i toppen (øverste 10 cm) er ca. 1 mm, og derfra og ned 0,1 mm (se bilag C). Skyggelisten i loftet gaber i den udvendige gering. På væggen mod fyrrummet (se bilag A og C) er konstateret en vandret revne på 0,65 mm.

Der er ikke konstateret revner i hovedhuset og hjørnet af sydgavlen er i lod, målt med en loddestok på 2 m.

I tilstandsrapport fra d. 29.06.2015, pkt. 2.1 s. 9/18 øverst, er noteret 'K2 Der ses enkelte revner i murværk mod sydøst', antageligt de i bilag C viste revner.

Historik:

Støttemuren er efter oplysninger opført omkring 1938-1939.

Byggeskik for den tid på landet har været, at betonkonstruktioner som fundamenter og støttemure, er opført uden armering, men typisk med tilslag af store sten til fyld i fundamenter eller støttemure. Hvilket også kan konstateres i det aktuelle tilfælde. Støttemuren vurderes umiddelbart, at være opført i konstruktion, materialer og udførelse som almindeligt for opførelses tidspunktet og den geografiske placering.

Vedligeholdelsesstand og levetid:

Vedligeholdelsesstanden vurderes at være under middel, men ved gennemgang for løs puds og beton bør overfladen kunne genoprettes til en glat lukket overflade, der hindrer frostsprængninger.

Levetiden for en udvendig betonkonstruktion som den aktuelle afhænger meget af udførelsen og vedligeholdelsen, da nedbrydningen typisk består i indtrængende vand som fryser og dermed sprænger stykker beton af, og revner udvider sig, så der kan trænge yderligere vand ind. Levetiden vurderes med erfaring fra lignende sager, ved normal vedligeholdelse, at kunne regnes til 75 år.

Statik:

Støttemuren skal holde på jorden bag muren, og derved opstår der et moment i muren hvor den stikker op over jorden.

På modsat side (den lave side) kan udføres stræbebiller som reducerer momentet i muren, og ændre brudbilledet/revnedannelsen.

Da støttemurens udformning bag overfladen ikke er kendt, og materialerne vurderes af meget uens beskaffenhed, vil en statisk model blive meget på den sikre side.

Sammenfatning af observationer:

Der er pt. ikke udført destruktive indgreb (se forslag til sådanne nedenfor).

På baggrund af nivellement og opmåling og registreringer d. 11.09.2019, er der ikke noget der tyder på at støttemuren, er svækket så der er fare for kollaps eller brud i væggen.

Støttemuren er afstivet på midten af en stræbepille, og i venstreside er niveau springet fra støttemurens sydside til nordsiden kun lidt over 1 m.

Observationer omkring revner i muren ved bryggers og observationer af døren til bryggers, kan tyde på at støttemuren læner sig op ad bryggersbygningen. Revnerne er opstået efter sidste gang huset er malet, men ser ikke ud til at være af nyere dato.

Konklusion:

Da bryggersbygningen er muret op ad støttemuren vil denne uværgeligt støtte på bryggersbygningen, og det har muligvis medført de revner der kan konstateres.

Dog er revner og skævhed af døren, ikke mere end man normalt vil forvente, af tilsvarende byggeri, hvorfor revner og skævhed af døren ikke umiddelbart kan tilskrives støttemuren.

Jvfr. tilstandsrapporten fra 29.06.2015, er disse revner også noteret under pkt. 2.1, hvorfor støttemuren vurderes, at være i ro.

Det vurderes ikke at der er risiko for sammenstyrtning eller kollaps af støttemuren.

Uddybende undersøgelser:

Materiale sammensætning: Ved at hugge et hul i muren på ca. 0,3 x 0,3 m vil sammensætningen af materialer i muren, kunne bestemmes med god tilnærmelse, dvs. om støttemuren er armeret, og hvilken beton den består af.

Udgravning: Der kan foretages en opgravning ved støttemurens forside, for at finde ud af om hvor dybt fundamentet stikker, om den er støbt med 'fod'.

Herunder bør udføres geoteknisk boring så jordlag under støttemuren fastlægges.

Opgravning hos nabo for at undersøge om støttemuren er støbt med 'hæl'. Dette er nok praktisk umuligt grundet forholdet mellem de 2 naboer.

Mulighed for jordankre: Såfremt ovenstående undersøgelser bekræfter at støttemuren læner sig op ad bryggershuset, bør muligheden for jordankre undersøges, så støttemuren sikres, og der udføres en afstand mellem bryggersbygning og støttemur på ca. 100 mm som for taget.

Filmning af kloak: Da det af kloakplan med byggetilladelse fra 1976 fremgår, at der er kloak i jorden ca. 2 m foran støttemuren, fra et tidligere køkken og vaskerum (nu fyrrum), bør det undersøges om der er brud på denne, hvilket kan medføre ovenfor nævnte revne billede.

Sammenbygning af bryggersbygning og støttemur: Ved destruktiv indgreb i væggen i bryggers kan det kontrolleres om bryggersbygningen har en selvstændig gavlf, eller om støttemuren er benyttet som gavlf."

Af rapport af 6/2 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår bl.a.:

"Muren fremstår skæv, samt i generel dårlig forfatning. Der er et utal af revnedannelser – Særligt i murens øverste del. Støttemuren står med en hældning på ca. 6 grader.

...

Det kan konstateres, at muren er opført i beton, samt nogle steder i murværk. Det er således plausibelt, at muren er opført i flere tempi.

Muren er fastholdt af tværgående murpille, samt tværgående vægge på husets tilbygning.

Murens opførelsestidspunkt fremgår ikke af materiale fundet i byggesagsarkivet. Det vurderes dog, at muren er opført som støttemur i forbindelse med ejendommens opførelse.

Den senere opførte tilbygning (omkring 1970) er bygget op til støttemuren, som således er anvendt og inddraget som en del af bygningen. Støttemuren danner således bygningens bagmur, for den del med bygningsaftryk."

Af mail af 14/2 2020 fra selskabets seniortaksator til selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Kan du på baggrund af dine observationer og registreringer med stor sikkerhed sige, at tilbygningen har sin egen bagmur og formur?"

Hvis du ikke kan, og vi ikke er interesseret i foretage den store destruktive undersøgelse, vil det så ikke være muligt at udføre nogle målinger indvendigt og udvendigt f.eks. fra støttemuren (udvendigt) og bagmuren (indvendigt) og hen til et frit punkt, som er ens og med uhindret tilgængelighed båd udvendigt og indvendigt.

Den eventuelle forskel, som en sådan måling viser, må nødvendigvis være tykkelsen på facade/gavl i tilbygning. Er der ingen forskel, så har kundens advokat ret. Er der derimod en forskel, kan vi have mere eller mindre ret.

Herudover kunne man også foreslå, at der bliver afmonteret en eller to tagplader tættest på støttemuren. Ved en sådan destruktiv undersøgelse vil det blive afdækket, om der er en selvstændig facade/bagmur/gavl. Er du ikke enig heri?

Endelig kunne det være en ide at få besigtiget støttemuren oppefra inde fra overboens grund, nu hvor der ikke er så mange blade på træer og buske – hvad tænker du om det?

Den ultimative undersøgelse vil naturligvis være, at der foruden ovenstående også bliver skåret/boret et hul i bagmuren i tilbygningen for at bestemme byggematerialet, samt om der er et hulrum bagved.

Det er stadig min vurdering, at det ikke giver mening, at tagbelægningen ikke skulle gå fuldt ud over gavl/facade, uanset om den er massiv eller med hulmur."

Af mail af 14/2 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den registrering jeg lavede i efteråret, viste at støttemuren ikke støtter op ad huset.

Mellem gavlen og støttemuren er ca. 10 cm, og jeg kunne kigge op på undersiden af en antagelig zinkafdækning, der må være monteret for regnvand ikke skal løbe ned mellem støttemuren og gavlen.

God ide med at måle tykkelse på gavlvæg.

Jeg har i forbindelse med en anden sag, (...) erhvervet et endoskop, så man vil kunne kigge ind mellem støttemuren og gavlen uden destruktivt indgreb.

Hvis støtte muren var benyttet som gavl, ville den være sort af skimmel da jorden året rundt er 8 grader, og især om sommeren ville den så 'svede' blankt vand.

Hvis I ser på mit notat 01 fra september 2019, side 3 øverst foto længst til venstre, så ser man støttevæggen til venstre, en lyssprække og sternbræt/tilbygning.

Konklusion: støttemuren har ikke medført skader på huset, og mellem støttemur og tilbygning er ca. 10 cm, så gavlen er fri af støttemuren."

Af mail af 4/5 2020 fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke, at fotos fra kunden giver et tilstrækkeligt billede af, hvor den målte revne forekommer.

I [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport indgår nedenstående skitse,

...

Helt til højre er der angivet en revne på 0,65 mm og ikke 0,65 cm.

De andre revner er 1 mm i toppen og 0,1 mm over resten af stykket.

Kundens foto 1 er et foto af samme vægstykke som foto 3 bare vendt på hovedet.

Foto 2 med lineal er også af samme vægstykke som foto 3, men også drejet 90 grader til den ene side.

Det ligner i øvrigt også en gerigt til venstre i foto, og døren sidder ikke i indhakk, men det kan også være det træ, som ses på kundens foto 4.

Om foto 3 og 4 er fra henholdsvis september 2019 og nu, kan jeg ikke blive klog på.

Foto 5 ligner muren ind mod naboen og ikke en del af huset, se også [selskabets rådgivende ingeniørs] skitse ude til venstre.

De sidste to foto er bare kopier af de andre.

Jeg mener grundlaget er helt utilstrækkeligt, og at vi enten skal bede [selskabets rådgivende ingeniør] om at køre forbi og lave en tillægsrapport eller tilbagevise advokatens anmodning med, at de modtagne foto er uegnede til at afgøre, om der er sket en forværring, som kan tilskrives murens bevægelser.

Det er trods alt kun et sted, at der er målt en forandring. Som vi allerede har redegjort for, så aner vi ikke, om muren hænger sammen med bygningen, og i givet fald den gør, så vil der ved bevægelser i muren ikke kun ske en forandring et sted, men flere steder."

Af rapport af 27/6 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Besigtigelse:

Fotos fra besigtigelsen d. 14.05.2020 blev sammen med [klageren] besigtiget og bl.a. revnevidder blev genmålt. Målinger fra d. 11.09.2019 viste nøjagtigt det samme som de nye målinger og det var tydeligt at revne billedet var det samme som i 2019.

Fotos fra begge besigtigelser er sendt til [klageren].

På begge træstolper som bærer terrasseoverdækningen blev opsat 2 m loddestok, og begge stolper noteredes ikke at have ændret position.

Afstanden mellem støttemuren og sternbrædderne ved terrasseoverdækningen, målt, også til det samme som i 2019.

Konklusion:

Ved genbesigtigelse 14.05.2020 kunne det noteres, at revner m.m. ikke har ændret sig i forhold til besigtigelse d. 11.09.2019."

Af mail af 29/6 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg vedhæfter 2 fotos taget hhv d. 11.09.2019 og d. 14.05.2020.

De fotos er taget samme sted som det første foto i [klagerens advokats] afsluttende bemærkninger (ikke dateret). Dato på foto indgår som en del af fil navnet.

Som det fremgår er de 2 fotos taget samme sted, begge medens [klageren] var til stede, og de sorte malerpletter giver en sikker sted genkendelse.

Revne vidde målt 11.09.2019 1 mm

Revne vidde målt 14.05.2020 0,85 mm, forskellen er indenfor den måle usikkerhed som den anvendte metode giver.

De øvrige fotos fra [klagerens advokat] er taget andre steder, og ja det er typiske revner i gamle huse og huse der har været bygget om ad flere gange.

Foto nr. 2 er f.eks typisk hvor et vindue eller dørhul er flyttet.

Revner over vinduer er der hvor muren er svagest, og der hvor den giver efter.

Mht. sammen bygning af støttemur og hus, målte jeg ca. 30 cm fra indervæg i bryggers til støttemur. Dvs. støttemuren er ikke væg i bryggers.

Bryggers gavlen er (uden der er foretaget destruktiv undersøgelse) bygget op foran støttemuren, og for at lukke for revnen mellem huset og støttemuren, er der muret/pudset indtil støttemuren.

3. foto er taget så det viser afstand mellem støttemur og gavl i bryggers. Til højre støttemur med en vandret revne, og til venstre bagsiden af bryggersgavlen (antagelig en krydsfinersplade). Jeg kunne ikke måle afstanden men vurderes 8-10 cm."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.3** Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.

...

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen. Forhold, der knytter sig til de i punkt 18.2 og 18.3, nævnte dækninger, omfattes dog ikke af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagskyndige.

...

17. Hvad er ikke en del af bygningen

...

- f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx. indretninger uden for selve bygningen på grunden eller i jorden, såsom brønde, omfangsdræn og stikledninger.

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- ...
- f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
- g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1938. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015. Den 1/11 2018 anmeldte hun, at der var konstateret skade ved husets bagmur/støttemur beliggende mod sydvest.

Klageren kræver, at selskabet yder forsikringsdækning for den anmeldte skade, idet "ydervæggen/støttemuren udgør en integreret del af bygningen, idet den i tilstandsrapporten angivne beskrivelse af forholdene vedrørende ydervæggen/støttemuren er særdeles fejlagtig, idet forholdene vedrørende ydervæggen/støttemuren er forkert kategoriseret, idet forholdet rettelig burde være kategoriseret som K3, idet skadesudviklingen medfører skade på andre bygningsdele, da der er tale om en bygningsdel, der udgør en bærende del af ejendommen, idet Klager ikke var tilstrækkelig advaret omkring forholdene ved ydervæggen/støttemuren, idet bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af

samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og idet forholdene vedrørende skadesudviklingen på bygningsdelen ikke består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid". Klageren har endvidere anført, at der er sket skadesudvikling i forbindelse med, at nærværende sag har verseret. Hun har derudover anført, at "såfremt Ankenævnet for Forsikring ikke kan træffe afgørelse på det nu foreliggende grundlag, skal Klager meddeles retshjælpsdækning til sagen".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Selskabet har blandt andet anført, at "vores rådgivers vurdering viser, at der med stor sandsynlighed ikke er sket en sammenbygning af støttemur og bryggersbygningen, hvorfor vi principielt gør gældende, at støttemuren ikke er omfattet af Huseftersynsordningen, og dermed ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16. Vi må understrege, at vi forbeholder os enhver ret til at foranledige dette nærmere belyst ved en destruktiv undersøgelse. Uanset dette, noterer vi os, at vores rådgivers rapport entydigt fastslår, at der ikke på overtagelsestidspunktet kan konstateres skade eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikrings forstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 15, hvorfor vi subsidiært gør gældende, at støttemurens lokale udbuling ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil gør vi endvidere gældende, at de på støttemuren konstaterede revner og afskalninger er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor disse ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a. Endelig skal vi fremhæve, at vores rådgiver dels angiver at støttemuren ikke er vedligeholdt, dels anslår levetiden for støttemuren til 75 år og således nu 80 år gammel. Vi er derfor også nødt til at henvise til betingelsernes punkt 19 f og g om dækningsudtagelse for manglende vedligeholdelse og udløb af levetid". Selskabet har endvidere anført, at "da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, har vi ikke foretaget en erstatningsvurdering eller -opgørelse, og dermed forholdt os nærmere til afskrivning. Umiddelbart kunne det forekomme korrekt, at anvende tabel A. Det er dog vores vurdering, at ved dækningsberettigende forhold, er det mere korrekt at anvende tabel G for pudset murværk ved erstatningsberegningen, hvorefter erstatningen vil udgøre 20 %".

Af byggeteknisk vurdering af støttemur af 11/9 2018 fra rådgivende ingeniørfirma 1 indhentet af klageren fremgår det blandt andet, at "formålet med rådgivningen var, at bedømme den bagvedliggende støttemur som står meget tæt op ad huset – så tæt at støttemuren udgør bagvæggen ved husets bryggers", og at "... en ca. 2,5-3 meter høj støttemur mellem de to grunden, hvoraf den sidstnævnte står klods op ad det aktuelle hus". Det fremgår endvidere, at "det er bestemt ikke usædvanligt at gamle læmurer og støttemurer slår revner, bliver skadet af fugt mv. Men her ses der nu engang større påvirkninger og skader end blot løs puds. Og med beskrivelserne fra husejer om revner der vokser og væggens overflade der kommer tættere og tættere på huset er foruroligende. Vi vurderer, at der ikke er eminent og aktuel risiko for sammenstyrtning. Men! Det er dog vores vurdering, at der er en igangværende og måske endda accelererende skadesudvikling, samt at forholdet nok kun vil forværres over de kommende år. Og hvor længe væggen kan stå uden at der sker alvorlige skader med evt. sammenstyrtning kan der ikke spås om. Jeg er oprigtigt bekymret for væggens holdbarhed og stabilitet. I tillæg til denne vurdering skal det nævnes, at der sker trykpåvirkninger fra naboens brug af rampen/opkørslen, som både påvirker terrænet men dermed også støttemurerne. Om ikke andet på hjørnet af grunden, hvor den ene støttemur møder den anden. Det er også vores vurdering, at de to murer hænger sammen, og den ene er med til at støtte den anden, om omvendt. Hermed frygter vi dog mere for naboens grund og biler, end for det aktuelle hus. I videre tillæg til vurderingen hjælper det heller ikke, at støttemuren påvirkes af kraftige bevoksninger på naboens grund. Der ses bl.a. et større syrentræ som står lige bagved det aktuelle hus, og der ses kraftige revner på støttemuren flere steder, som kunne skyldes påvirkninger fra trærodder. I den forbindelse kan vi også frygte for fugtsikringen af bagvæggen ind til bryggerset. Bryggersets bagvæg er dækket ind med forsatsvægge af gipsplader, hvilket i sig selv er bekymrende, grundet risikoen for skjulte fugt- og sætnings-/trykskader. Uden at vi skal snakke klimaforandringer, så må det dog ikke negligeres, at vi oplever kraftigere og kraftigere nedbør og påvirkninger deraf. Og da der ses et ganske kraftigt terrænfald på naboens grund, ned mod denne støttemur og huset, vil der være en væsentlig påvirkning af denne støttemur af både vand og jordtryk. Hvad angår vand og fugt er der tydeligvis tidligere forsøgt med diverse tiltag, (sten, eternitplade etc.). Hvis støttemuren skulle svigte, så er der udover risikoen for voldsomme og omfattende skader

på materiel, terræn og huset, også en risiko for alvorlige personskader. Vores vurderinger bygger på en visuel besigtigelse og vurdering, samt udfra de givne oplysninger om skadernes udvikling under de sidste få år. Der er altså ikke tale om 20-40 årige gamle skader, men skader der har udviklet sig betydeligt de sidste 2-3 år. Der er derfor behov for yderligere undersøgelser af forholdet. Eksempelvis kunne det være givtigt med en form for topografisk opmåling og snit-tegning igennem jordbanken med de to huse placeret i forhold til hinanden, så man dermed bedre kan analysere trykforhold på støttemuren, og derved udregne behovet for enten støttende tiltag, eller behovet for en ny støttemur".

Det fremgår blandt andet af svar af 10/1 2019 på supplerende spørgsmål fra rådgivende ingeniørfirma 1, at "det er nemt at være bagklog, men forhold som disse burde efter min mening have fået karakteren 'UN – Undersøges nærmere' for at kunne argumentere for skadens sande omfang og risiko. Alternativt skulle det have været angivet som en K3 skade, evt. med uddybning om risikoen sammenstyrtnings. Som nævnt af både undertegnede og forsikringen er det ikke unormalt at læmure slår revner mv. Og det er hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. Men der er tale om langt mere alvorligere skader her, og dermed er køber, (husejer) ikke blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på murens tilstand. Man kunne dermed sige, at skaderne på selve væggen er beskrevet korrekt nok i tilstandsrapporten. Men sætningerne/skævhederne mv. skulle have fået et kraftigere 'opråb' i form af UN, (undersøges nærmere)".

Af rapport af 27/9 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det blandt andet, at "på baggrund af nivellement og opmåling og registreringer d. 11.09.2019, er der ikke noget der tyder på at støttemuren, er svækket så der er fare for kollaps eller brud i væggen. Støttemuren er afstivet på midten af en stræbepille, og i venstre side er niveauspringet fra støttemurens sydside til nordsiden kun lidt over 1 m. Observationer omkring revner i muren ved bryggers og observationer af døren til bryggers, kan tyde på at støttemuren læner sig op ad bryggersbygningen. Revnerne er opstået efter sidste gang huset er malet, men ser ikke ud til at være af nyere dato". Det konkluderes, at "da bryggersbygningen er muret op ad støttemuren vil denne uværgeligt støtte på bryggersbygningen, og det har muligvis medført de revner der kan konstateres.

Dog er revner og skævhed af døren, ikke mere end man normalt vil forvente, af tilsvarende byggeri, hvorfor revner og skævhed af døren ikke umiddelbart kan tilskrives støttemuren. Jvfr. tilstandsrapporten fra 29.06.2015, er disse revner også noteret under pkt. 2.1, hvorfor støttemuren vurderes, at være i ro. Det vurderes ikke at der er risiko for sammenstyrtning eller kollaps af støttemuren". I rapporten angives der en række mulige yderligere undersøgelser. Heromkring er det blandt andet anført, at "**Materiale sammensætning:** Ved at hugge et hul i muren på ca. 0,3 x 0,3 m vil sammensætningen af materialer i muren, kunne bestemmes med god tilnærmelse, dvs. om støttemuren er armeret, og hvilken beton den består af. **Udgravning:** Der kan foretages en opgravning ved støttemurens forside, for at finde ud af om hvor dybt fundamentet stikker, om den er støbt med 'fod'. Herunder bør udføres geoteknisk boring så jordlag under støttemuren fastlægges. Opgravning hos nabo for at undersøge om støttemuren er støbt med 'hæl'. Dette er nok praktisk umuligt grundet forholdet mellem de 2 naboer. **Mulighed for jordankre:** Såfremt ovenstående undersøgelser bekræfter at støttemuren læner sig op ad bryggershuset, bør muligheden for jordankre undersøges, så støttemuren sikres, og der udføres en afstand mellem bryggersbygning og støttemur på ca. 100 mm som for taget. **Filmning af kloak:** Da det af kloakplan med byggetilladelse fra 1976 fremgår, at der er kloak i jorden ca. 2 m foran støttemuren, fra et tidligere køkken og vaskerum (nu fyrrum), bør det undersøges om der er brud på denne, hvilket kan medføre ovenfor nævnte revne billede. **Sammenbygning af bryggersbygning og støttemur:** Ved destruktivt indgreb i væggen i bryggers kan det kontrolleres om bryggersbygningen har en selvstændig gavl, eller om støttemuren er benyttet som gavl."

Det fremgår af rapport af 6/2 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 2, indhentet af klageren, at "muren fremstår skæv, samt i generel dårlig forfatning. Der er et utal af revnedannelser – Særligt i murens øverste del. Støttemuren står med en hældning på ca. 6 grader. Det kan konstateres, at muren er opført i beton, samt nogle steder i murværk. Det er således plausibelt, at muren er opført i flere tempi. Muren er fastholdt af tværgående murpille, samt tværgående vægge på husets tilbygning. Murens opførelsestidspunkt fremgår ikke af materiale fundet i byggesagsarkivet. Det vurderes dog, at muren er opført som støttemur i forbindelse med ejendommens opførelse. Den senere opførte tilbygning (omkring 1970) er bygget op til støttemuren, som så-

Ankenævnet for Forsikring

42.

93747

ledes er anvendt og inddraget som en del af bygningen. Støttemuren danner således bygningens bagmur, for den del med bygningsaftryk".

Af mail af 14/2 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det blandt andet, at "den registrering jeg lavede i efteråret, viste at støttemuren ikke støtter op ad huset. Mellem gavlen og støttemuren er ca. 10 cm, og jeg kunne kigge op på undersiden af en antagelig zinkafdækning, der må være monteret for regnvand ikke skal løbe ned mellem støttemuren og gavlen. God ide med at måle tykkelse på gavlvæg. Jeg har i forbindelse med en anden sag, (...) erhvervet et endoskop, så man vil kunne kigge ind mellem støttemuren og gavlen uden destruktivt indgreb. Hvis støtte muren var benyttet som gavl, ville den være sort af skimmel da jorden året rundt er 8 grader, og især om sommeren ville den så 'svede' blankt vand. Hvis I ser på mit notat 01 fra september 2019, side 3 øverst foto længst til venstre, så ser man støttevæggen til venstre, en lyssprække og sternbræt/tilbygning. **Konklusion:** støttemuren har ikke medført skader på huset, og mellem støttemur og tilbygning er ca. 10 cm, så gavlen er fri af støttemuren".

Af rapport af 27/6 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det blandt andet, at "Ved genbesigtigelse 14.05.2020 kunne det noteres, at revner m.m. ikke har ændret sig i forhold til besigtigelse d. 11.09.2019".

Af mail af 29/6 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår det blandt andet, at "Mht. sammen bygning af støttemur og hus, målte jeg ca. 30 cm fra indervæg i bryggers til støttemur. Dvs. støttemuren er ikke væg i bryggers. Bryggers gavlen er (uden der er foretaget destruktiv undersøgelse) bygget op foran støttemuren, og for at lukke for revnen mellem huset og støttemuren, er der muret/pudset indtil støttemuren. 3. foto er taget så det viser afstand mellem støttemur og gavl i bryggers. Til højre støttemur med en vandret revne, og til venstre bagsiden af bryggersgavlen (antagelig en krydsfinerplade). Jeg kunne ikke måle afstanden men vurderes 8-10 cm".

Ankenævnet for Forsikring

43.

93747

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K2, at "der ses enkelte revner i murværk mod sydøst". Af punkt 2.3 (Læmure) fremgår det med karakteren K2, at "læmur /støttemur mod sydvest er med revner / afskalninger".

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at støttemuren udgør en del af facaden eller på anden måde er således integreret med bryggersmuren, at den med rimelighed kan anses for at være en del af en bygning.

Nævnet finder, at støttemuren derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, og nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at dække skader ved støttemuren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på mail af 14/2 2020 og af 29/6 2020 fra selskabets rådgivende ingeniør, hvoraf det blandt andet fremgår, at han på baggrund af sine visuelle observationer vurderer, at støttemuren ikke støtter op ad huset, hvorfor nævnet må lægge til grund, at støttemuren ikke er sammenbygget med bryggerset. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at forholdet i de fremlagte sagkyndige erklæringer ikke ses nærmere undersøgt.

Nævnet bemærker, at det forhold, at bryggersets facademur og støttemuren måtte være bygget umiddelbart op af hinanden ikke kan føre til, at støttemuren anses for at være en del af bygningen.

Hvad angår klagerens krav om retshjælpsdækning har nævnet noteret sig, at selskabet har anført, at dækning må søges i henhold til klagerens bygningsforsikring, der er tegnet i et andet selskab.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

93747

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand