875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 79.332:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, nu Gjensidige Forsikring ASA. De klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende manglende murbindere.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at basisdækningens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har desuden henvist til, at klagerne heller ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1968, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/8 2002. Kontantprisen udgjorde 895.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode med udløb den 1/8 2012. Af tilstandsrapport af 25/6 2002, der dannede grundlag for tegningen af ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Facaderne har steder med mangelfulde fuger/småhuller. Der er revne og løse sten ved vindue til bad, samt på hjørner ved remme mod SØ, NØ og SV.

…
Karakterskala:
IB. Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	3.1 Facader/gavle	Der må påregnes eftergåelse/rep. af fuger/revner, inden for overskuelig tid."

Den 27/11 2009 anmeldte klagerne til selskabet, at der var konstateret skade på den oprindelige bygning som følge af manglende murbindere. Forholdet var efter det oplyste blevet opdaget i forbindelse med opsætning af ny dør.

Den 15/12 2009 blev forholdet besigtiget af selskabets bygningskonsulent. Af intern rapport af 28/12 2009, som bygningskonsulenten udarbejdede på baggrund af besigtigelsen, fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Kunden har overtaget huset den 1. august 2002.
Huset er et etplans parcelhus fra 1968. Kunden har i 2005 inddraget garagen til beboelse samt bygget tilbygning. I 2006 er hele ejendommen blevet vandskuret. Grunden til at de har vandskuret hele huset var ifølge kunden at fugerne på det oprindelig hus var dårlige og begyndt at krakelere.

Under montering af indgangsdør i gavl mod vej, opdager mureren at der ikke er nogle murbindere. Yderste 1/2 stens mur står løs ifølge mureren. Ydervæggene består af 1/2 stens facadesten af tegl, lille hulrum samt leca bagmur. Gavle er muret op i 1/1 stens mur og virker solide. Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere direkte følgeskader pga. manglende murbindere. Der var enkelte revner i den nye vandskuring ved hjørne mod SØ og NØ ved tagremmen. (beskrevet i TR) Dette skyldes dog ikke manglende murbindere men mere bevægelse fra tagremmen. De dårlige fuger kan heller ikke tilskrives manglende murbindere.

Konklusionen må være at der ikke er nogle skader pga. manglende murbindere og risikoen er meget lille når man tager husets alder i betragtning. Dette hus har stået her i over 41 år. Der er dog ingen tvivl om at der burde have været murbindere i en sådanne hulmur. Det er dog også kun gavlen omkring ny indgangsdør som er undersøgt for murbindere, det vides ikke om der er murbindere i facaderne eller modsatte gavl, som nu fungere som indervæg.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Nej, det mener jeg ikke når der ikke kan konstateres nogen form for skade."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning. Dette blev meddelt klagerne ved brev af 13/1 2010.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de klagede over denne ved brev af 2/2 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

"1. Bygningskonsulent … har konstateret revne i vandskuringen, hvilket vi mener kommer pga. manglende murbindere, fordi muren kan stå og arbejde. Og der er flere revner end nævnt.

2. Vi har som sagt konstateret manglende murbindere, som vi mener er en skjult fejl, som kan forårsage skader på murværket, da det ikke er stabilt, det fik vi konstateret da vores murer … skulle indmurer et nyt indgangsparti, hele gavlen svajede og var ved at vælte. Derfor kan vi ikke forstå at I kan vurdere at dette er solidt, det er en konstruktionsfejl, som vi mener ejerskifteforsikringen skal dække.

3. Vi har fået en ejendomsmægler til at vurderet konsekvenserne ved de manglende murbindere ved et eventuelt hussalg, dette vil betyde krav om udbedring eller et afslag i prisen svarende til udbedringen. Så det vil betyde en værdiforringelse af huset, hvilket I ikke mener.

4. Hvis Nykredit ejerskifteforsikring fastholder ikke at ville udbedre fejlen, ønsker vi en uvildig Syns og Skønsmand til at vurderer sagen."

Ved brev af 23/2 2010 til klagerne anmodede selskabet om at få tilsendt de oprindelige bygningstegninger og den oprindelige byggesag.

Den 2/3 2010 modtog selskabet de ønskede dokumenter.

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved brev af 10/3 2010 til klagerne.

Herefter fulgte yderligere korrespondance, men der blev ikke herved opnået enighed mellem parterne. I forbindelse hermed oplyste klagerne bl.a., at de havde fundet vandrette revner i gavlen, og at gavlen slår sig og ikke virker solid.

Efter telefonsamtale med klagerne blev ejendommen på ny besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 27/5 2010. Af den herefter udarbejdede interne rapport af 31/5 2010 fremgår bl.a.:

"**Tillæg til tidligere intern rapport.**

Ved min besigtigelse blev der fremvist mindre revner i gavl mod vej. Revnerne befandt sig i selve gavltrekanten og ud mod tagværket. Denne gavltrekant var muret op i 1/1 stens murværk uden hulmur, derfor kan disse revner ikke skyldes manglende murbindere. Revner skyldes snare almindelige bevægelsesrevner fra tagværket, dette er ganske normalt i denne type huse. Grunden til at revnerne er synlige nu, skyldes vanskuringen som fremhæver disse revner.

Det er fortsat min vurdering at der ikke er nogen nærliggende risiko for skader pga. manglende murbindere. Dette begrundes med at facaderne har mange vindues- og dørhuller som er indmuret til bagmur og derved med til at stabilisere hulmuren. I gavlen er hulmuren sammenmuret ved lofthøjden og opefter i gavltrekant, dette stabilisere også.

Kunden har forhørt sig om hulmurisolering. I den forbindelse har firmaet skrevet til kunden at dette ikke kan lade sig gøre hvis der ikke er nogle murbindere ?? Se mail i arkiv. Dette mener jeg ikke vil ændre sagen."

Selskabet fastholdt herefter afvisningen, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 22/6 2010.

Ved mail af 9/7 2010 til selskabet klagede klagerne over afgørelsen. I denne mail hedder det:

"Vi har d 15 december 2009, haft … ude og se vores hus. Vi har købt vores hus for 8 år siden, og tegnede en ejerskifteforsikring ved Nykredit, i god tro om, at så er man dækket ind, hvis der skulle dukke noget op, efter som at det er et ældre hus vi har købt. Men når så skaden sker, skal man kæmpe for at få sin ret, og det synes vi ikke kan være rigtigt. Vi står med et hus som ikke har en stabil gavl, og vi har 2 børn som render rundt og leger ude foran tit, hvilket vi ikke er ret trygge ved mere, efter som vores gavl slår ud og IKKE ER STABIL.

Vi får i slutningen af november, sat nyt indgangsparti ude foran ved vores gavl, da vores murer … skal tage det gamle parti ud, og til at mure nyt op rundt ved døren, slår gavlen et slag ud. Han skynder sig at få sat soldater ind under, til at holde på det. Der kan han så konstatere at vi ikke har murbindere i. Vores murværk ude foran er på ingen måder solidt, hvis vi får en storm som i 1999, har vores murer advaret os, at vores gavl og murværk kan lægge sig. Efter de har lavet det nyt ude foran, og det har bevæget sig, er det ikke stabilt. Nykredits vurdering er at de mener fordi vores hus har stået i 41 år sker der ikke noget. Nej men nu har det bevæget sig, og når det ikke er solidt nedefra af, hvad er der så til at holde på muren? Ingen ting.

Vi skiftede selv et vindue i huset i 2005 og der oplevede vi også at vores væg væltede ud ad, der stod 2 mand dengang og holdt muren mens en kunne fastmontere det nye vindue. Vi har lige fået sat nyt vinduesparti i vores stue fra gulv til loft, igen måtte naboer komme og holde på muren da det gamle skulle gøres fri, så det er hele vores hus der står med løse ydervægge. Så skriver vi frem og tilbage igen, og Nykredit finder så frem til at der dengang ikke står direkte i byggeloven at der skal mures murbindere i. Det er da muligt det ikke står direkte, men man kan ikke ophøre et hus, som nu står og ikke er stabilt. Der står et hus skal ophøres stabilt, og det kan vi så igen konstatere at det er vores ikke.

Vi vil gerne have vores hus hulmursisoleret, da der ikke er noget som helst mellem inder- og ydervæg, og er meget kold om vinteren, men det firma vi kontaktede, ville ikke udføre arbejdet da trykket fra isoleringen ville gøre at ydermuren ville vælte.

Vi fik i 2005 vandskuret vores hus, og der er flere steder kommet revner, som vores murer siger kommer fordi huset ikke er stabilt og står og arbejder. Da vi i december anmelder skaden, er der ikke nogen direkte revner i vores gavl/facade, men efter et par måneder begynder der at komme flere frem, og de går vandret hen af. Tidligere i brevet skrev Nykredit til os, at hvis der skete ændringer, skulle vi kontakte dem igen. De har selv skrevet, at de revner vi havde var almindelige bevægelsesrevner, hvis det skulle være (Manglende murbindere) ville de ses vandrette og det gør de nu. Vi får … ud igen d. 27. maj, og vi har stige klar og vaterpas, så … kan komme op og se det, og få taget billeder, der kan man tydeligt se hvordan vores gavl ikke er vandret mere, og at der er kommet nye revner, efter at vi har fået lavet nyt indgangsparti.
Så får vi svar fra Nykredit, og de mener at de revner er almindelige revner og årsagen til at vi kan se dem nu, er fordi vores hus er blevet vandskuret. Men vores hus har stået vandskuret siden 2005, og de revner er opstået efter vores gavl/facade har stået og gynget.

Vi er ikke nået til nogen enighed i denne sag. Vi er enormt utrygge ved vores hus, og mener ikke det være rigtigt at vi skal kæmpe sådan her i så lang tid.

Hvad hvis nogen kommer til skade, hvis skaden skulle ske at det vælter? Så er det vores ansvar.

Da jeg også ringede ind, fik jeg også at vide at hvis muren havde været væltet, så havde der været tale om en aktuel skade, men nu hvor vores murer har reddet facaden, og gjort skaden mindre, så skal vi stå alt det her igennem.

Vi er rigtig utilfredse, og ser gerne, at der snarest muligt findes en løsning, på vores hus."

Den 17/8 2010 sendte klagerne endnu en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

"Jeg kontakter dig her igen, da vi har flere skader på vores murværk nu. Oppe i gavlen, er der kommet store revner, og murstenene er så løse at hvis vi rører dem, kan det ske det vælter.

Vi har stået med denne sag i så lang tid, nu må der snart komme en afgørelse, inden der sker større skader på vores hus eller andre."

Den 6/9 2010 blev ejendommen besigtiget af en ny bygningskonsulent. På baggrund heraf blev der udarbejdet interne rapport af 17/9 2010, hvoraf følgende fremgår:

"**Besigtigelse:**
Der henvises til min billedrapport dat. 17. september 2010.

Sydvestgavl:
Ft. anmelder nu et nyt forhold i vedr. gavltrekant i sydvest over tilbygning fra 2005, som ft har fået opført.
Ifbm. at ft ville udføre ny underbeklædning under gavludhæng, går der nogle mursten løse 5-10 mursten. Slår fra i mørtelfugen ifbm. at ft banker trælister op i murstenene.
Herudover anmelder han at der er nogle afskalninger og revner på mursten i gavl.

Ved min besigtigelse kunne der konstateres nogle få afskalninger på de gule mursten og enkelte revnet sten. Dette er ikke unormalt for en muret gavl fra 1968. Indvendigt i tagrum kunne der ikke konstateres revner i den murede gavltrekant udover de sten som var gået løse.
Gavlen er stabil og der er ingen skade udover de nævnte afskalninger og løse sten.

De løse sten er formentlig fremkommet ifbm. at ft banker søm/stifter i de yderste mursten, som så går løse. Ej skade som har været tilstede ved overtagelsen.

Sydøstgavl:
Er tidligere besigtiget af EHVI 2 gange.
Umiddelbart er der ikke sket yderligere udvikling i de konstaterede revner i gavlen. Gavlen er ude af lod, men det vurderes at stamme fra selve opførelsen, og gavltrekanten virker ikke ustabil, og det vurderes ikke at der er risiko for nedstyrtning.

Gavlen kan dog godt være blevet ekstra påvirket ifbm. at ft har etableret et dørhul i gavlen efter overtagelse.

De konstaterede revner alm. bevægelses/svindrevner som jo er nævnt i TR med K2. Revnerne er så efterfølgende blevet lukket ifbm. fts vandskuring af huset, men de opstår igen og bliver mere synlig ved en vandskuring, men det er jo de samme revner. Revnerne i fugerne og mursten er formentlig ikke blevet udkradset og udskiftet inden vandskuring. Dvs. der kun er sket en kosmetisk dækning af revnerne og de vil derfor naturligt opstå igen.

Konklusion:
Der er ikke konstateret nye alvorlige forhold siden sidst, og udover hvad der er nævnt i TR med K2 Alvorlig skade.
Der er ikke risiko for at gavlen vælter, idet den virker rimelig stabil.

Jeg mener derfor vi skal fastholde afvisningen."

Ved brev af 19/10 2010 til klagerne fastholdt selskabet sin afgørelse.

Den 8/11 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil opnå, vores hus får murbindere i.
At vores gavl bliver rettet op.

Vi vil også have huset vandskuret om, efter isætning af murbindere."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 3/2 2011 bl.a. anført:

"Indledningsvist vil vi nævne, at vi alene har konstateret manglende murbindere i gavlen mod vej, men at det ikke visuelt er konstateret, om der er manglende murbindere i husets øvrige vægge.

Dernæst vil vi nævne, at alene det forhold, at der ikke er etableret murbindere ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ovenstående forsikringsbetingelser.

I henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb skal der være tale om en aktuel skade, det vil sige et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, eller der skal være tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen, førend at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vedrørende gavltrekanten mod tilbygning (sydvestgavl) er der konstateret enkelte mindre revner og afskalninger, og enkelte løse sten i murværket.

Vedrørende gavlen mod vej (sydøstgavl) er der konstateret enkelte mindre revner i gavltrekanten, og hvor tagremmen hviler af på facaden.

Vedrørende begge gavltrekanter vil vi nævne, at disse er opbygget med 1/1 stens mur, dvs. en helstensmur. Murbindere kan ikke indsættes i en helstensmur, idet murbindere alene isættes mellem en bagmur og formur for at overføre kræfter herimellem.

Enkelte revner, som findes i gavltrekanterne, afskalninger og løse sten, som alene findes i gavltrekanten mod tilbygning, kan derfor ikke skyldes manglende murbindere.

Herudover vil vi vedrørende gavltrekanten mod tilbygningen nævne, at forsikringstagerne i forbindelse med opsætning af ny underbeklædning under gavludhæng har banket trælister op i murstenene. I forbindelse med dette arbejde, hvor der bankes stifter / søm ind i murværket og de yderste sten, er disse yderste sten gået løse.

Vi vil fastholde, at vi ved vores gentagne besigtigelser (3 besigtigelser over ca. 1 år) ikke har konstateret aktuelle skader på bygningen som følge af, at der ikke skulle være isat murbindere mellem yder- og indervægge.

Særligt gavlen mod vejen er besigtiget af vores konsulenter af flere omgange, og vi har ved vores gentagne besigtigelser heller ikke over denne tidsperiode konstateret en udvikling i de pågældende revner.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1968 med de oprindelige murstensvægge.

Det er således forventeligt, at der forekommer svind- og bevægelsesrevner i murværket som følge af ejendommens alder, og det er også forventeligt, at der fremkommer mindre revner, hvor tagremmen hviler af på facaden som følge af bevægelser fra tagværket.

I øvrigt gør vi opmærksom på, at der alene er konstateret meget få revner i murværket, hvilket ses ud fra de optagne fotos.

De få revner, som vi har konstateret ved vores besigtigelser, skyldes almindelige og sædvanlige bevægelsesrevner for en ældre ejendom og ikke manglende bindere mellem formur og bagmur, jf. ovenstående.

Vores konsulenter har heller ikke ved deres gentagne besigtigelser konstateret ustabilitet i gavlene. Gavlen mod vejen er ude af lod, men dette vurderes at stamme fra opførelsestidspunktet. Gavlen mod vejen kan i et vist omfang være påvirket af, at forsikringstagerne har etableret et dørhul, idet der er tale om en meget lille gavl. Vi vil dog præcisere, at vores konsulenter ikke har konstateret ustabilitet i gavlene.

Det er på baggrund af ovenstående således vores opfattelse, at eventuelle manglende murbindere ikke har medført aktuelle skader på bygningen, dvs. skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Det er også vores vurdering, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af eventuelle manglende murbindere.

Vi skal hertil nævne, at huset (såfremt der ikke er etableret murbindere) har henstået uden murbindere siden opførelsen heraf i 1968 (med diverse storme etc.), uden at der er sket aktuelle skader på bygningen. Når det lægges til grund, at bygningen har stået med denne konstruktion uden murbindere i over 40 år, uden at der er sket skade på bygningen, finder vi, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af manglende murbindere.
På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Vedrørende ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning skal vi oplyse, at det er tidspunktet for indgivelsen af byggeansøgningen (datoen for kommunens modtagelse heraf), som er afgørende for hvilket bygningsreglement, som finder anvendelse.

Byggetilladelsen er givet den 31. januar 1967, og byggeansøgningen, som ligger til grund for byggetilladelsen, er således indsendt på et tidligere tidspunkt.

Det fremgår af BR-66, at dette reglement først træder i kraft den 1. april 1967. Som følge heraf vil det være BR-61, som finder anvendelse for bygningen.

Der er i henhold til BR-61 ikke lovkrav om murbindere for byggeri på 1 etage, hvorfor der ikke er tale om et ulovligt forhold på tidspunktet for udførelsen heraf.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at der - såfremt der forelå et ulovligt forhold - i henhold til forsikringsbetingelsernes ulovlighedsdækning ydermere kræves, at der fra kommunens side gives afslag på dispensation.

Vedrørende manglende mulighed for hulmursisolering som følge af eventuelle manglende murbindere skal vi oplyse, at dette er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Ejerskifteforsikringen dækker alene, såfremt der er tale om en skade i henhold til skadesbegrebet (jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14) eller en ulovlig bygningsindretning på tidspunktet for udførelsen heraf (jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15). Endvidere er det en forudsætning, at der er tale om et forhold, som var til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen (jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14 og 15).

At forsikringstager efter overtagelsen ønsker at forbedre huset i form af hulmursisolering - og dette ikke kan lade sig gøre, såfremt der ikke er isat murbindere - udgør ikke en skade eller en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ydermere er der heller ikke tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, men en efterfølgende forbedring. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forbedringer.

Endelig vil vi nævne, at det i tilstandsrapporten pkt. 3.1 'Facader/gavle' er nævnt følgende:

'Facaderne har steder med mangelfulde fuger/småhuller. Der er revne og løse sten ved vindue til bad, samt på hjørner ved remme mod SØ/NØ og SV'.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 16, stk. 1 dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om et forhold, som er omfattet af forsikringen.

Vi vil på baggrund af ovenstående fastholde, at forsikringstager på ingen har måde løftet bevisbyrden for, at eventuelle manglende murbindere har medført aktuelle skader på bygningen, dvs. skader som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i henhold til skadesdefinitionen.

Forsikringstager har heller ikke løftet bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af eventuelle manglende murbindere.

Endelig har forsikringstageren heller ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med gældende bygningsreglementet på tidspunktet for udførelsen heraf (og i øvrigt heller ikke, at der i så fald ikke kunne opnås dispensation herfor) jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15, stk. 1.

På baggrund af ovenstående vil vi fastholde, at eventuelle manglende murbindere ikke udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne, hvorfor vi ikke kan yde dækning til isætning af murbindere, opretning af gavl eller vandskuring af bygningen."

Hertil har klagerne i udateret brev modtaget af nævnet den 21/2 2011 bemærket:

"1. Vi synes at det eneste rigtige ville være at få en uvildig bygningskonsulent, som ikke kendskab til sagen, til at gennemgå vores hus. Vi føler ikke at vores hus er blevet besigtiget uvildigt af Nykredits egen Bygningskonsulent.

2. Husets mure er på ingen måde solid i gavlen, det ses tydeligt at det ikke er i lod mere, og at de revner som der er tale om, er kommet efter at muren har været i bevægelse. Der er nu også vandrette revner, som Nykredit selv har påpeget, at de skulle være vandrette for at det kunne have noget med manglende murbindere at gøre, så vi har kontaktet dem igen og påpeget, at der nu er vandrette revner, så nu siger de det er sætning revner, men huset har stået i 42 år, og laver ikke sætnings revner så mange år senere. (vi har ikke tidligere haft revner i vores vandskuring, og det har været vandskuret i 3 år før skaden skete.)

3. Vi har også været i kontakt med en stats aut. ejendomsmægler, som fortæller os, at de manglende murbindere vil komme til at gå ud over vores salgspris på huset. Hvis ikke skaden bliver udbedret, vil en evt. køber kunne kræve afslag i prisen, til at kunne få lavet murværket og vandskuringen.

4. Vi ønsker også at kunne forbedre vores hus med isolering i hulmuren, men da der ikke er murbindere i murværket, kan det ikke holde til presset fra isoleringen, det har vi fået skriftligt fra isoleringsfirmaet, så det er også et problem.
Dette har vi også talt med ejendomsmægler om, som kan oplyse at flere har forbedret deres huse helt fra 60'erne med isolering."

Efterfølgende har selskabet i brev af 8/3 2011 til nævnet anført:

"Ad 1.
Ingen kommentarer.

Ad 2.
Vi har som følge af forsikringstagernes anmeldelse foretaget besigtigelse af ejendommen 3 gange (den 15. december 2009, 27. maj 2010 og 6. september 2010) med 2 forskellige konsulenter.

Vi har ved vores gentagne besigtigelser konstateret, at husets gavlmure var solide og stabile jf. i det hele vores skrivelse af 3. februar 2011.

I øvrigt vil vi bemærke, at der er tale om en bygning, som har henstået med denne konstruktion siden opførelsen heraf i 1968, dvs. i 43 år.

Ad 3.
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1968. Som anført i vores brev af 3. februar 2011 var der på daværende tidspunkt ikke lovkrav om murbindere i et-plans bygninger.

På baggrund heraf og med henvisning til vores brev af 3. februar 2011 vil vi fastholde, at eventuelle manglende murbindere ikke udgør et forhold, som nedsætter hverken bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 14.

I øvrigt vil vi nævne, at ejendomsmæglerens oplysninger om husets nedsatte værdi synes at forudsætte, at manglende murbindere medfører en skade på bygningen, som skal udbedres. Med henvisning til vores brev af 3. februar 2011 har vi netop fastholdt, at der ikke er sket aktuel skade på bygningen eller er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af eventuelle manglende murbindere.

Ad 4.
Ingen kommentarer. Vi henviser til vores brev af 3. februar 2011."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**
Forsikringen dækker 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

Dækningen er betinget af
- forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler sikrede at bevise, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at det anmeldte forhold vedrørende manglende murbindere udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Efter det oplyste finder nævnet det endvidere ikke bevist, at forholdet er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. Det, som klagerne i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann