834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 75.995:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til en anmeldt skade på huset facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1934, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 29/10 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/2 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…	Ja	Nej	Ved ikke
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Der har været fugt på ydervægge - er udbedret og ok nu.**	☒	☐	☐
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **På ydervægge mod syd.**"	☒	☐	☐

Klagerne anførte i skrivelse af 30/10 2008 til selskabet:

2. 75.995

"**Beskriv skaden:** fugt trænger gennem udvendige vægge og giver store gule plamager i malingen. Huset er blevet malet af malerfirma for ca. 1½ måned siden. Dags dato har vi haft specialist fra Sadolin maling til at kigge på huset. Han har målt meget fugt på ydersiden af flere af husets gamle mure og ingen fugt på de nyre mure og heller ikke fugt indvendigt i huset. Huset er ombygget af tidligere ejere i 2001 og af os i 2007. Væggene har udvendigt stået vandskurede og umalede siden 2001 og de nye vægge siden 2007.

Beskriv reparationsomfang/pris: Specialisten fastslår, at der er foretaget korrekt grunding og malet med den rigtige maling. Han foreslår, at der fjernes flere sten i de gamle mure, så man kan se og måle fugten i væggene. der skal derefter laves fugeudluftning i lodrette fuger.

Alder: huset er fra 1934."

Selskabets bygningstaksator besigtigede ejendommen og anførte i rapport af 11/11 2008:

"**Er bygningen/bygningsdelen omfattet af forsikringens dækningsområde?**
Ja, skaden er sket på udvendig murværk som er omfattet af den indtegnet ejerskifteforsikring.

Vurderes det, at der er relevante klausuler på policen - og hvorfor?
Nej.

Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.
Der er gullige aftegninger på nymalet vandskurede murværk. Dette vurderes at skyldes fugt i ydervæggene.
Det er primært mod vest ved garage, mod nord ved brystning og mellem vinduer mod øst.
Der er tale om et hus fra år 1934, som er væsentlig ombygget og renoveret af tidligere ejer i år 2001. Her opmurede man blandt andet gavltrekanter, da man ikke ønskede trægavle. I den forbindelse vandskurede man hele huset og denne overflade havde hele huset til august 2008, hvor forsikringstager så valgte at male huset. Indtil da var der ikke konstateret afskalninger eller fugtudtræk i dette vandskurede murværk.
Vores kunde overtog huset i november 2005.

Kunden oplyser, at der ikke var synlige fugtproblemer i ydervægge før de fik malet huset. Sadolin har leveret malingen, og de har haft en konsulent ude og se på dette. Konsulenten fra Sadolin har mundtligt oplyst, at malingen er diffusionsåben, og egnet til brugen. Konsulenten fra Sadolin har ikke udarbejdet en skriftlig redegørelse for dette.

Det er dog som tidligere beskrevet først efter malerbehandlingen, at der er kommet problemer med 'fugtproblemer'. Dette formodes at murværk ikke kan ånde så godt mere efter det er blevet malet.

Vurder om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Jeg vil mene at skaden nedsætter bygningens værdi, da det fremstår meget synligt, og da husets øvrige istandsættelse er udført på et meget højt niveau.

3. 75.995

Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor til stede da kunden overtog ejendommen? Begrund svaret.
Det er svært at vurdere, da vores kunde har haft huset i 3 år, hvor der ingen problemer var. Problemet blev først synligt da huset blev malet.

Er det sandsynlig, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.
Nej, vores kunde har haft huset i 3 år, hvor der ingen problemer var."

Konsulent K.L. fra N. Farver anførte i skrivelse af 18/11 2008 til selskabets bygningstaksator:

"Undertegnede har besigtiget ovennævnte facade for udarbejdelse af årsags- forklaring vedrørende udtræk i den nye malerbehandling.

Observationer/Oplysninger
Det blev oplyst af ejer og malermester, at facaden er pudset/filtset for ca. 4 år siden og malet i eftersommeren 2008. Facaden er ikke tidligere behandlet, inden den ny maling er påført. Der blev malebehandlet med Sandtex V Silikoneemulsion efter grunding med Sandtex V Murimprægnering.

Der kan flere steder ses gule skjolder på overfladen, men disse skjolder fremkommer ikke på hele overfladen. Der er steder, hvor det ses mere end andre.

På fronten ud mod vejen er der ikke noget udtræk, ligesom der heller ikke ses noget på mur op ved trappe. På væg ud mod haven er der især et stort område til venstre for vinduesparti. Der blev målt fugt i underlaget, og alle de steder, hvor der var gult udtræk, var fugtindholdet langt over 95 digits. For at der kan laves en holdbar løsning, bør dette tal ligge under 60 digits.

Der kunne ikke ses afskalninger nogen steder på overfladen.

Konklusion
Der er anvendt en maling, som har en Pam værdi på ca. 4. Ifølge Teknologisk Institut skal denne værdi være under 10 for ikke at have en skadelig effekt på underlaget.

Produktet har en stor diffusionsåbenhed, og samtidig er produktet meget slagregntæt, således at underlaget ikke opfugtes af vejrliget, men kun afgiver evt. damptryk fra underlaget.

Hvorfor der sker en opfugtning på de områder, hvor der ses gult udtræk, bør undersøges af en bygningskonstruktør eller lignende. Vi kan desværre ikke komme med nogen forklaring på, hvorfor der sker dette udtræk, men kun måle, at der er et stort fugtindhold netop på disse steder.

Det er mest sandsynligt, at problemet ligger helt tilbage fra den gamle overflade, inden der blev lavet en ny pudsning/filtsning."

Selskabet anførte i skrivelse af 21/11 2008 til klagernes advokat:

"Afgørelse

Idet vi ikke kan fastlægge årsagen til de gullige aftegninger/fugtaftegninger, kan vi ikke vurdere, om der er tale om forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf har vi kontaktet Overfladeteknik Malerteknisk Rådgivning ApS … til besigtigelse af Deres klients ejendom med henblik på fastlæggelse af årsagen til fugtaftegningerne.

Vi skal dog i den henseende bemærke, at det i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen under pkt. 16, litra a, er fastlagt, at en eventuel dækning forudsætter, at der er tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for Deres klients overtagelse af ejendommen.

Deres klient vil således blive kontaktet af P.O. fra Housecenter med henblik på nærmere aftale om tid for besigtigelse sammen med en konsulent fra Overfladeteknik ApS.

Nykredit betaler for undersøgelsesudgifterne hertil."

Civilingeniør P.S. anførte i skrivelse af 13/12 2008 til selskabet:

"**Besigtigelse**
De har i Deres mail beskrevet husets historie således, citat:

Det drejer sig om en ejendom, som er opført i 1934.
I 2001 har sælger ombygget bl.a. ved opmuring af gavltrekanter i stedet for trægavle. Endvidere blev hele huset vandskuret i den forbindelse.
I 2005 overtager vores kunde huset.
I 2007 bygges videre på huset.
I 2008 malerbehandles alle vandskurede vægge af malermester med Sadolin-maling.
I 2008 konstateres gullige plamager med fugtaftegninger forskellige steder på huset, men kun i de gamle vægge. Der er ikke registreret fugt indvendig og heller ikke i nye vægge.

Citat slut

Husets ejer kunne tilføje, at de første misfarvninger opstod kun en måned efter malearbejdet.

Jeg har fået kopi af rapport dateret 11. november 2008 fra House Center samt af brev dateret 18. november 2008 fra Akzo Nobel.

Misfarvningerne forekommer udfor badeværelset, soveværelset og stuen. Kun mod syd er der ingen misfarvninger. Misfarvningerne ses bl.a. under vinduer og lige under tagudhænget udfor badeværelset. Der forekommer dog også misfarvninger midt på facaderne.
…
Det kunne ikke oplyses, om huset var hulmursisoleret - endsige om der fandtes fugtspærre i konstruktionen. Det mest sandsynlige er, at huset har en isoleret eller uisoleret hulmur uden dampspærre.
…
Jeg vurderede murværkets fugtniveau med 'Tramex' fugtighedsmåler. Det viste sig, at misfarvede steder (udvendig) var fugtigere end områder uden misfarvning. Det samme kunne i øvrigt fornemmes, blot ved berøring. Indvendig virkede alle vægge tørre, både i kælder og stueplan.

Puds og maling udvendig var i øvrigt i fin stand og hæftede godt til underlaget.

Undersøgelser

Ved prøveudtagningen viste det sig, at huset er opført af røde mursten. Derpå er der et tyndt lag puds, og til slut et lag hvid maling.

Det er velkendt, at røde mursten i nogle tilfælde giver misfarvninger, på grund af vandopløselige jernsalte som vandrer gennem puds og maling. En anden mulig forklaring er angreb af alger på malingens overflade. Det sidste er dog mindre sandsynligt, i betragtning af hvor hurtigt misfarvningerne er opstået; alger skal gerne have noget tid til at etablere sig før de bliver synlige.

For at vurdere årsagen er malingoverfladen på prøven undersøgt i lysoptisk mikroskop og i scanning elektronmikroskop (SEM), sidstnævnte med tilhørende røntgendiffraktion (EDX) som giver mulighed for grundstofanalyse. Hensigten er at søge efter eventuelle spor af alger, respektive identificere eventuelt jernindhold på overfladen.

I lysmikroskop kunne jeg ikke se spor af alger, men for en sikkerheds skyld er fladen derpå mikroskoperet i SEM. Til sammenligning har jeg mikroskoperet en frisk prøve maling ('Sandtex V Silikoneemulsionsmaling') . Begge prøver er derpå analyseret ved EDX. Resultaterne fremgår af efterfølgende fotos og spektre.
…
De to SEM-optagelser viser ingen tegn på alger, og overfladerne ligner hinanden meget.

De efterfølgende EDX-spektre af de samme to prøver som ovenfor viser stort set samme grundstofindhold i prøverne. Der er jern, både i prøven fra huset og i den friske maling. Det kemiske symbol for jern er Fe.
…
Den kemiske analyse beviser således intet. Jeg tror dog alligevel at misfarvningerne skyldes jernsalte, for der skal så små mængder jern til for at give misfarvninger, at jernindholdet ikke nødvendigvis lader sig afsløre med EDX.

Afhjælpning
Det er beklageligvis ikke nogen enkel sag at foreslå en afhjælpning. Man kan i princippet forestille sig forskellige løsningsmodeller.
- At male huset i en anden farve, hvor den gullige misfarvning ikke ses. Det er næppe ønskeligt, men det er en sikker løsning

- At male med en 'spærrende' maling, som ikke lader de vandopløselige salte passere. Det er en tvivlsom løsning, dels fordi ingen maling formentlig er tilstrækkelig diffusionstæt, dels fordi en tæt maling sandsynligvis vil give facaden et mere alvorligt fugtproblem - muligvis med frostsprængninger til følge

- At male med en mere diffusionsåben maling, eller at kalke huset. Det kan måske nedsætte fugtindholdet i overfladen så meget, at jernsaltene ikke vandrer. Jeg synes, at det kunne være et forsøg værd. Man kunne eksempelvis afrense én af fladerne under vinduerne og derpå behandle med enten silikatmaling eller med kalk. Jeg tvivler på, at det lykkes, men man kunne da prøve.

- At 'pakke' facaden ind i en speciel 'saneringspuds' f.eks. fra Maxit eller fra Keim, og derpå male. Det er en meget dyr løsning idet den forudsætter afrensning af bestående malinglag

til puds eller sten og derpå påføring af centimetertyk puds som sluttelig kan males. Det gør ikke løsningen mere attraktiv, at huset skifter karakter fra tyndpuds til rigtig puds.

Konklusion
Misfarvningerne skyldes sandsynligvis vandopløselige jernsalte i de røde mursten. Afhjælpning er meget problematisk. Der er givet forskellige forslag ovenfor.'"

Selskabet anførte i skrivelse af 19/1 2009 til klagerne:

"Det er ikke vores vurdering, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Afgørelsen er truffet på baggrund af, at det ud fra rapporten fremgår, at der alene er tale om vandopløselige jernsalte fra røde mursten, som vandrer gennem puds og maling.

Det er et velkendt fænomen for røde mursten, og det er vores vurdering, at dette ingen konstruktiv betydning har for hverken ydervægge eller bygningen.

Endvidere fremgår det af rapporten, at puds og maling udvendig var i fin stand og hæftede godt til underlaget.

Vedrørende indvendige vægge anføres det, at alle vægge var tørre, både i kælder og stueplan.

Som en sikker løsning foreslås det i rapporten, at huset blot kan males i en anden farve, hvor den gullige misfarvning ikke ses. Dette underbygger, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning for bygningen, men blot er af 'kosmetisk' karakter.

På baggrund af ovenstående finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i henhold til ovenstående skadesbegreb, og vi vurderer således ikke, at der er tale om et forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Som følge af at der er blevet foretaget en prøveudtagning på 5 x 5 cm af overfladepuds, skal dette lokale område pudses på ny og males igen. Vi estimerer, at udbedringen heraf vil beløbe sig til kr. 500, hvorfor dette beløb bliver fratrukket i jeres samlede maksimale selvrisiko på kr. 25.000, som herefter nedskrives."

Klagerne har ved skrivelse af 14/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udbedring af den anmeldte skade. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Vi køber huset efteråret 2005. Det har stået vandskuret siden 2001, og vi kan levere flere fotos af dette. Først i efteråret 2008 får vi huset malet af malerfirmaet F.S. med anvendelse af Sadolin silikonemaling med tilhørende grunding. Efter ca. 3-4 uger viser der sig flere store plamager med gule skjolder. Disse sidder forskellige steder rundt om huset og i forskellige højder. Ved gennemgang af Dansk Overfladeteknik konstateres høj fugtighed på de gule pletter og ingen fugt lige ved siden af. Der er altså fugt i væggene, og den kan også have været der da huset stod vandskuret uden at kunne se det. Dette er vi overbevist om er en skjult fejl. Der er ikke fugtindtrængen i sokkel, kælder eller indvendige vægge. Det er helt

urimeligt, at Nykredit Forsikring skriver, at værdien ikke er nedsat væsentligt ved konstatering af fugt i væggene på 3 af husets sider.
Huset er meget svært omsætteligt med disse fugtskader."

Selskabet har ved skrivelse af 20/5 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Det er endvidere en betingelse for dækning, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet.

På baggrund af de foretagne undersøgelser kan vi lægge til grund, at husets facader (gamle vægge) ikke er opfugtet i et omfang, så forholdet udgør en dækningsberettigende grad. Undersøgelserne indikerer, at facaderne slet ikke er opfugtet, men at aftegningerne skyldes saltudtræk fra murstenene, hvilket ikke er usædvanligt for et hus fra 1934.

De konstaterede aftegninger skal alene betragtes som et kosmetisk forhold, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der foreligger ej heller nærliggende risiko for skade. Aftegningerne udgør dermed ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker i den forbindelse, at H.P. fra Skalflex A/S har oplyst, at forholdet bør kunne afhjælpes med overmaling i varm og tør periode.

Vi skal ligeledes fremhæve, at det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang. På overtagelsestidspunktet fremstod facaderne vandskurede og umalet, og forholdet med aftegningerne er først opstået efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, hvor malerbehandling er foretaget. Det er ejerskifteforsikringen uvedkommende, at forsikringstageren har valgt at få facaderne malet i sin ejertid.

At vi har været behjælpelige med en afklaring af forholdene medfører ikke, at vi er forpligtet til at yde dækning eller deltage i yderligere undersøgelser til afklaring af forholdene.

Efter vores gennemgang af sagen skal vi således meddele, at vi på det foreliggende grundlag fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Såfremt forsikringstageren fremsender fornøden dokumentation for en dækningsberettigende skade, er vi indstillet på at genoptage sagsbehandlingen."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 12/6 2009 til nævnet:

"Nykredit Forsikring nævner på side 6, at foretagne undersøgelser indikerer, at facaderne slet ikke er opfugtet. Dette bestrides, idet opfugtningen ved alle 4 foretagne besigtigelser på ejendommen har vist fuldt udslag på fugtmåleren på alle de områder af huset, hvor facaderne har meget synlige tegn på fugtaftegninger.

Nykredit Forsikring skriver i samme afsnit at aftegningerne skyldes saltudtræk, hvilket bestrides, idet dette ifølge den af Nykredit Forsikring foretagne undersøgelse fra Dansk Over-

flade Teknik alene gætter på, at dette kan være årsagen. Der er ikke foretaget undersøgelser eller andre indgreb, der på nogen måde understøtter Nykredit Forsikrings påstand om saltudtræk.

Nykredit Forsikring fortsætter med oplysninger om, at aftegningerne alene er et kosmetisk forhold, der ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Dette bestrides som værende usandt, og som professionel ejendomsmægler med mange års erfaring med salg af ejerboliger er det min klare overbevisning, at aftegningerne i meget stort omfang vil påvirke bygningernes værdi og også en eventuel salgbarhed. For at underbygge dette er jeg indstillet på at skaffe en erklæring fra en uvildig syns- og skønsmand.

Nykredit Forsikring skriver videre, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade. Dette bestrides som værende en påstand taget ud af den blå luft, idet Nykredit Forsikring intet har foretaget sig for at undersøge skaderne oprindelse og omfang samt eventuelle udvikling.

Da vi overtog ejendommen i 2005 stod ejendommen umalet med vandskurede facader. Efter det oplyste har facaderne stået således siden 2001. Ved købet oplyste sælgerne, at det var deres hensigt at få huset malet på et tidspunkt.

De tidligere ejere har i flere af husets gavle fjernet træbeklædning og i stedet fået muret gavlene op til kip. Af samme grund blev huset vandskuret, da der var tydelig forskel mellem de gamle teglsten fra 1934 og dem fra 2001. Det er min erfaring fra branchen, at man efter højest 1 år efter foretaget vandskuring normalt kan male facader uden risici for aftegninger. Det underbygger således vores oplysning om, at det allerede på tidspunktet for vores køb af huset har været væsentligt for os, at huset skulle males. Malingen er først foretaget i 2008 efter mindre ombygning, så hele huset blev malet på én gang."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 25/6 2009 til nævnet:

"Indledningsvis skal vi bemærke, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Fugt
Vi skal venligst henvise til vores brev af 20. maj 2009, hvor vi bl.a. har anført, at saltudtræk - der formodes at være årsag til aftegningerne - giver fugtudslag på en tramexmåler, uden at der er tale om fugt.

Der foreligger ingen oplysninger i sagen, der modsiger denne formodning.

Saltudtræk
Vi har afgjort sagen på baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder udtalelserne fra de forskellige fagfolk.

På den baggrund har vi således lagt til grund, at aftegningerne skyldes saltudtræk, og vi skal fastholde, at aftegningerne ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Kosmetisk forhold
På baggrund af de foreliggende oplysninger udgør aftegningerne alene et kosmetisk forhold. Det er vores vurdering, at forholdet ingen konstruktiv betydning har for hverken ydervægge eller bygningen.

Vi bemærker, at H.P. fra Skalflex har udtalt, at problemet muligvis kan afhjælpes ved at overmale aftegningerne i en varm og tør periode. Der foreligger ingen oplysninger om, hvorvidt dette er forsøgt.

Nærliggende risiko for skade
Vi skal bemærke, at det er forsikringstagerne, der skal sandsynliggøre en dækningsberettigende skade.

Vi har været behjælpelige med en afklaring af skadeårsagen, og vi har på baggrund af de fremkomne oplysninger afgjort sagen.

Forsikringstagerne er velkomne til for egen regning at få foretaget yderligere undersøgelser til afklaring af skadeårsagen og fremsende resultaterne til os, hvorefter vi revurderer sagen.

Maling af facader efter overtagelsen
Som udgangspunkt skal det være muligt at kunne male husets facader under den forudsætning, at det udføres håndværksmæssigt korrekt og under hensyn til husets alder og stand.

Forsikringstagerne har imidlertid ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold - uanset malerbehandlingen - skyldes en oprindelig skade, der var til stede på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde vores afgørelse og henvise til indholdet af vores brev af 20. maj 2009."

Klagerne anførte i skrivelse af 29/6 2009 til nævnet:

"**Fugt.**
Jeg har noteret mig, at Nykredit Forsikring FORMODER at det er saltudtræk, der er årsag til aftegningerne på facade-væggene. Det bemærkes, at 4 forskellige ved gennemgang/gennemsyn på ejendommen alle har målt fuldt udslag med fugtmålere. Det drejer sig om Nykredit Forsikrings skadesansvarlige i området, Bygningsingeniør P.S. fra Dansk Overfladeteknik, områdechefen ved Sadolin farver samt senest Nykredit Forsikrings egen skadesansvarlige. Alle har ved målingerne givet udtryk for at kunne måle store udslag af fugt i væggene ved aftegningerne.

Nærliggende risiko for skade.
Nykredit Forsikring nævner at de har været behjælpelige med en afklaring af skadeårsagen. Det skal til dette bemærkes, at medens vi har boet i huset (siden oktober 2005) har Nykredit Forsikring ikke gjort andet for at afklare årsagen end at tilkalde Dansk Overfladeteknik, der har taget en prøve fra overfladen i størrelsesordenen 2 x 2 cm.

Maling af facader efter overtagelsesdagen.
De facader, som i dag har aftegninger, er blevet malet af malerfirmaet F.S., og ifølge Sadolin, er behandlingen af facaderne udført fuldstændig efter forskrifterne for maling af vandskurede facadevægge og der er foretaget grunding og maling med korrekt maling passende til overfladen. Jeg vil gerne understrege, at de facader, der i dag har aftegninger, inden udført maling stod fuldstændig som på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen i oktober 2009. Der er altså intet der skulle sandsynliggøre, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Vi er selvfølelig indstillet på at indhente erklæringer fra tidligere sælgere og ligeledes fra vores naboer samt håndværkere til at underbygge ovenstående."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav, dvs. i dette tilfælde at godtgøre, at huset på overtagelsestidspunktet havde en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne ikke har godtgjort, at dette er tilfældet.

11. 75.995

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen