

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103787:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 15/6 2025 samt vedhæftet bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Som nærmere uddybet i vedhæftede klage har indklagede forsikringsselskab afvist dækning under ejerskifteforsikring for konstruktionsfejl på udestue.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning under forsikringspolice, svarende til en kompensation på 750.000 kr. til udbedring af skade.

...

Som repræsentant for ... ('Klagerne'), ... bosiddende ... ('Ejendommen'), påklager jeg hermed Dansk Boligforsikrings ('Selskabet') afgørelse af 17. december 2024 ... ('Afgørelsen').

Klagerne nedlægger principalt påstand om, at Selskabet skal anerkende at være fuldt dækningsansvarlige for omkostningerne til udbedring af Skaderne på udestue i forbindelse med Ejendommen. Omkostningerne til udbedring er skønnet til 750.000, jf vedlagte tilbud (bilag 1 og 3).

Subsidært nedlægges påstand om, at Klagerne skal tilkendes en forholdsmæssigt lavere erstatning.

1. Nærmere om sagens omstændigheder

Klagerne erhvervede Ejendommen med overtagelse d. 1. februar 2021. Der var ingen anmærkninger i forbindelse med udestuen på Ejendommen.

I forbindelse med en professionel malerentreprise er det konstateret, at der er omfattende råd i trækonstruktionen i udestuen på ejendommen. Ved en nærmere gennemgang med egen tømrer samt bygningskonstruktør er det konstateret, at udestuen er fejlkonstrueret. Nærmere bestemt, er de bærende trækonstruktioner placeret direkte på det støbte fundament uden nogen for af-dækning eller fugtafskærmning.

Konsekvensen heraf er, at der 'siver' vand fra fundamentet og op i den bærende trækonstruktion med nu omfattende råd til følge.

Til støtte herfor vedlægges som bilag 2 notat fra [byggerådgiver].

Forholdet var ikke synligt ved overtagelse af ejendommen, idet hele trækonstruktionen var nyligt malet, ligesom forholdet ej heller var omtalt i tilstandsrapporten.

Klagerne konstaterede heller ikke forholdet da de selv forrige sommer malede træværket, da Klagerne ikke i denne forbindelse fjernede tidligere malingslag. Der blev alene foretaget en let slibning og 'malet ovenpå', hvorfor forholdet ikke kunne konstateres.

Efter Klagerne selv havde malet trækonstruktionen kunne det konstateres, at over tid begyndte malingen den følgende sommer at skrælle af. Ved gennemgang af professionel maler i sensommeren 2024 blev der konstateret omfattende råds-kader i træværket på udestuen, herunder de bærende stolper.

Efter sagkyndig gennemgang med egen tømrer og byggevejleder blev det konstateret, at det råds-kaderne skyldtes omfattende 'optrængende' fugt fra fundamentet/soklen og op i træværket, og at det underliggende træ i alt væsentlighed var rådnet op. Bygningskonstruktør og tømrer konstaterede ligeledes ved denne gennemgang, at disse råds-kader ikke kunne været undgået ved løbende vedligehold af træværket, da fugten er trængt op nedefra, og ikke er trængt ind udefra. Samme konklusion fremgår af de vedlagte erklæringer.

De bærende konstruktioner på udestuen er for nuværende understøttet af 'soldater', men en fuldstændig udskiftning af udestuen er nødvendig da de bærende trækonstruktioner er rådnet op og disse kan ikke skiftes isoleret uden resten af udestuen, jf. bilag 2. Følgelig skal tagkonstruktionen også skiftes, hvilket fører til den høje udbedringspris. Det bemærkes, at tilbuddet fremlagt som bilag 3 ikke inkluderer udskiftning af tagkonstruktionen, men desuagtet beløbsmæssigt er i overensstemmelse med fremsatte påstand.

2. Afgørelsen og uenigheden i nærværende sag

Selskabet har i Afgørelsen har afvist Klagernes anmeldelse med følgende begrundelse:

'Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der ved glaslisterne er maling med slid og ælde, som følge af manglende vedligeholdelse.

Der er ikke synligt råd på vinduerne, men træet fremstår opsprækket.

Hjørnestolen og stolpen ved døren har råd i bunden, og stolpen står desuden uden afstand til soklen.

Det anmeldte forhold skyldes en kombination af manglende vedligeholdelse, udløbet levetid og en uhensigtsmæssig konstruktion.

For at opnå dækning via ejerskifteforsikringen kræves det, at skaden var til stede på tidspunktet for din overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5, samt at der var tale om en aktuel skade, jf. pkt. 3.1.

Da du har boet i ejendommen i 3,5 år vurderes det usandsynligt, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Dækningsbetingelserne i pkt. 3.5 anses derfor ikke for opfyldt.'

Det kan således konstateres, at Selskabet er enige med Klagerne i, at skaderne skyldes en fejlkonstruktion.

Uenigheden i sagen består i om skaderne også skyldes utilstrækkelig vedligeholdelse og udløbet levetid for udestuen, og om skaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det er tilsyneladende Selskabets opfattelse at skaderne skyldes utilstrækkelig vedligehold. Heroverfor står Klagerens synspunkt, at skaderne alene skyldes en fejlkonstruktion, og at levetiden på udestuen med en (forventet) forskriftsmæssig konstruktion langt ville overstige 30 år. Da det er Klagerens opfattelse at skaderne alene skyldes fejlkonstruktion har manglen således også været tilstede på overtagelsestidspunktet. Henset til den omfattende mængde råd i den bærende konstruktion for de bærende stolper (som er træbeskyttede stolper) synes det også ganske tydeligt, at forholdet har været til stede i længere tid end 3,5 år, dvs. på overtagelsestidspunktet. At de tidligere ejere også usuccesfuldt tidligere har forsøgt reparationer ved isættelse af en lus (fjernelse af råddent træ og indsætning af et stykke erstatningstræ i de bærende stolper) beviser da også entydigt, at skaden har været til stede før Klagerens overtagelse af Ejendommen, jf. vedlagte bilag 2.

Jeg redegør nærmere for Klagerens synspunkt nedenfor i pkt. 3.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres gældende

- a) at udestuen er grundlæggende fejlkonstrueret med fugtindtrængning i de bærende elementer til følge,
- b) at skaderne ikke skyldes utilstrækkelig vedligeholdelse,
- c) at klagerne ikke har haft grundlag for at konstatere skaderne før nu og
- d) at levetiden for en korrekt konstrueret udestue væsentligt overstiger 30 år.

ad a) Udestuen er grundlæggende fejlkonstrueret med fugtindtrængning i de bærende elementer til følge

Der er tilsyneladende enighed i sagen her om, at udestuen på ejendommen er fejlkonstrueret. Således konstateres det også i Afgørelsen, at '*Hjørnestolpen og stolpen ved døren har råd i bunden, og stolpen står desuden uden afstand til soklen*'.

Denne fejlkonstruktion har ført til, at der trænger fugt op fra fundamentet/sokkel og op i træværket. Sådanne råds-kader kan ikke undgås ved almindelig løbende vedligehold af træværket, såsom maling og træbeskyttelse, da fugten ikke trænger ind udefra som sådan vedligehold beskytter imod, men derimod nedefra.

Fejlkonstruktionen her består i, at stolperne står uden afstand til soklen, og at træværket er placeret direkte ovenpå fundament/sokkel uden nogen form for fugtafskærmning, såsom murerpap

eller andet 'mellemlag' mellem fundament og træværk. Jeg henviser også til vedlagte sagkyndige erklæringer.

Den eneste relevante mitigering eller udbedring i en sag som den foreliggende er således udskiftning af de bærende konstruktioner og berørte vinduer konstruktion med passende afstand til sokkel samt fugtafskærmning.

Som det fremgår af bilag 2 er der tidligere forsøgt indsætning af en lus (fjernelse af råddent træ og indsættelse af et stykke erstatningstræ) i de bærende stolper af de tidligere ejere af Ejendommen. Dette viser med alt tydelighed, at der har været betydelige rådproblemer med træværket i udestuen også før Klagernes overtagelse. Uanset dette var der ingen bemærkninger herom i tilstandsrapporten, og som det fremgår af bilag 2, var stolperne overmalede, og skaderne var derfor skjulte. Udestuen er opført i 1994 af de tidligere ejere af Ejendommen. Klagerne har ikke lavet *nogen* ændringer af konstruktionen på udestuen siden de overtog ejendommen.

Rådskadene er omfattende og er resultatet af en fejlkonstruktion, som herefter har ført til råd over mange år. Det kan følgelig også lægges til grund, at skaderne har været til stede på tidspunktet for Klagernes overtagelse af Ejendommen, jf. også bilag 2. Da disse forhold ikke kunne konstateres ved en visuel inspektion - og at de ikke var omtalt i tilstandsrapporten for ejendommen - havde Klagerne selvsagt heller ikke mulighed for at konstatere skaderne på overtagelsestidspunktet. Konstatation af skaderne forudsætter at eksisterende maling skrubes væk og at der 'stikkes' i træværket, hvilket Klagerne ikke havde lejlighed til før de fik en professionel malerenterprise. Dette punkt uddybes nedenfor.

ad b) Skaderne skyldes ikke manglende vedligeholdelse

Som ovenfor redegjort skyldes skaderne på ejendommen en fejlkonstruktion, og at der trænger vand ind i træværket fra soklen / fundamentet som følge af, at der er utilstrækkelig afstand fra stolperne ind til soklen, og at træværket (herunder vinduer) er placeret direkte på soklen/fundament uden nogen form for fugtafskærmning.

En sådan fugtindtrængning kan ikke undgås med nogen form for almindelig løbende vedligehold. Rådskadene er ikke et resultat af utilstrækkelig maling eller træbeskyttelse og heraf afledt indtrængning af fugt i eksponeret træværk.

Træværket kunne med andre ord have været malet hvert eneste år efter alle forskrifter og skaden ville stadig være indtrådt på nøjagtig samme måde, som den er nu. Det er måske korrekt, at forholdet ved en grundig malerentreprise ville kunne være konstateret før, men Køberne havde intet grundlag for at mistænke omfattende rådskader under den eksisterende maling ved overtagelse og deres efterfølgende initiale maling af træværket. Som ovenfor nævnt var der tale om en anmærkningsfri tilstandsrapport.

Det er således usagligt - og i strid mod bedre vidende efter Selskabets egen besigtigelse af de faktiske forhold - at konkludere, at skaderne skyldes utilstrækkelig vedligehold.

Selskabet **opfordres (1)** til at redegøre for hvilke vedligeholdelsesmæssige foranstaltninger, som Klagerne burde have foretaget for at afværge skaderne på de bærende trækonstruktioner til udestuen. Ved besvarelsen heraf henledes Selskabets opmærksomhed på tilstandsrapporten uden anmærkninger fsva. udestuen.

ad c) Klagerne har ikke haft grundlag for at konstatere skaden før nu

Klagerne overtog Ejendommen ca. 3 ½ år før anmeldelsen til Selskabet. Ved overtagelsen var der ingen synlige rådskader på udestuen og malingen fremstod forholdsvis frisk uden bobler, revner mv. Der henvises også til den anmærkningsfri tilstandsrapport.

Efter ca. 2 års ejerskab malede Klagerne udestuen og øvrigt træværk på Ejendommen. Da det ud fra en visuel inspektion fremstod i rimelig stand foretog Klagerne alene en overfladisk slibning af træværket og påførte herefter ny træbeskyttelse/maling.

Klagerne konstaterede således ikke rådskaderne på daværende tidspunkt, hvilket ville have forudsat at alle tidligere malingslag blev slebet af og at man stak en spids genstand i træværket for at konstatere omfattende rådskader. Klagerne havde intet grundlag herfor da hverken en visuel inspektion eller tilstandsrapporten gav nogen indikation af, at der skulle være problemer med træværket.

Med andre ord har Klagerne lavet en sådan løbende vedligeholdelse som rimeligvis kan forventes uden at konstatere rådskaderne. Dette er helt naturligt idet disse skader er skjulte skader som ikke kunne konstateres ved en visuel inspektion. En professionel maler konstaterede da også først disse skader da arbejdet blev påbegyndt, men ikke ved tilbudsafgivelsen.

Henset til at de bærende stolper er helt gennemrådne er det tydeligt, at disse også har været rådne ved Klagernes overtagelse, men at Klagerne ikke har kunne konstatere dette. At de tidligere ejere har haft behov for at indsætte en lus i træstolperne er da også konklusivt bevis for, at rådskaderne har været til stede også før Klagernes overtagelse af Ejendommen.

Der er således heller intet grundlag for at konstatere, at skaderne ikke har været til stede på tidspunktet for Klagernes overtagelse af Ejendommen. Tværtimod synes det ganske åbenbart, at disse rådskader har været til stede længere tid.

ad d) Levetiden for en korrekt konstrueret udestue overstiger væsentligt 30 år

Som ovenfor redegjort er udestuen på Ejendommen opført i 1994. Der er intet faktuel grundlag for at konstatere, at den forventede levetid på en korrekt konstrueret udestue alene skulle udgøre 30 år. Med korrekt installation og vedligehold er levetiden på en sådan konstruktion praktisk talt uendelig, og i hvert fald meget længere end 30 år.

Selskabet **opfordres (2)** til at dokumentere postulatet om 'udløbet levetid'.

Sammenfatning

Sammenfattende gøres det således gældende, at Klagerne har gjort alt hvad der rimeligvis kan forventes for at vedligeholde udestuen, og at skaderne på ejendommen ikke skyldes manglende vedligehold, men derimod en fundamental fejlkonstruktion. Disse skader var ubestrideligt til stede på overtagelsestidspunktet og henset til den omfattende mængde råd ville rådskaderne også på dette tidspunkt udgøre en aktuel skade. Der er intet grundlag for at konstatere, at udestuen ikke ved korrekt konstruktion ville have en langt længere levetid end de 30 år.

Betingelserne for forsikringsdækning er således opfyldt.

4. Processuelle bemærkninger

Selskabet har foretaget besigtigelse af Ejendommen og udarbejdet en rapport herom. Trods Klagerens anmodning herom har Klagerne ikke modtaget kopi heraf.

Selskabet **opfordres (3)** til at fremlægge kopi af rapporten for Forsikringsankenævnet.

Selskabets afvisning af dækning synes i vid udstrækning at være en forudbestemt konklusion. Indledningsvist afviste Selskabet forsikringsdækning allerede som en del af visitationen af sagen og med en fejlagtig forståelse af faktum.

Kopi af fuldmagt til repræsentation af Klagerne vedlægges nærværende klage."

Selskabet har den 28/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en udestue, som ifølge klager er fejlkonstrueret, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en ældre udestue og, at det hører til almindeligt vedligehold at udbedre rådskader i udvendige trækonstruktioner.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1966, ... den 1. februar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 29. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 22. september 2024 anmelder klager, at der er råd i udvendigt træværk på udestuen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Sammen med skadeanmeldelsen sender klager en vurdering fra en tømrer, jf. **bilag D**.

Den 29. november 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 17. december 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 7. april 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en ny udestue og har fremlagt et tilbud på 750.000 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2021 var forhold ved udestuen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1966. Udestuen er bygget i 1994 som en lukket veranda, og det fremgår af købsaftale og salgsoptilling, at den ikke er godkendt til beboelse.

Klagers skadeanmeldelse er fremsendt 22. september 2024 dvs. godt 3,5 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Ved DBF's besigtigelse d. 29. november 2024 (bilag E) konstateres råd i bunden af fire stolper i fronten af udestuen. Det bemærkes dog, at der tidligere er repareret ved udlusning, og at træet her forsat ser sundt ud. Dog er træet blevet ødelagt af den tømmer, der har besigtiget udestuen.

Det er ikke unaturligt at se rådkader i bunden af en udvendig trækonstruktion. Det vurderes at stolperne har kunnet suge fugt fra sokkelpudsen, men det ses dog også, at stolperne er placeret på kraftige jernbeslag, som forhindrer, at der kan opsuges fugt direkte fra fundamentet.

Ifølge tømreren skulle vinduespartier være placeret direkte på fundamentet uden fugtspærre. Der er enighed om, at der ikke er placeret en fugtspærre i form af sokkelpap på fundamentet, men bil lederne viser, at der er afstand mellem sokkel og vinduespartier, hvilket indikerer, at vinduespartierne er placeret på opklodsninger.

Generelt anbefales det, at man placerer vinduespartier på ikke fugtsugende opklodsninger, fremfor at benytte sokkelpap, da sokkelpappen kan bevirke, at der skabes et bassin oven på soklen.

Selvom alle konstruktioner udføres korrekt, kan det ikke undgås, at der vil være behov for vedligehold og, at der efter 30 år kan være behov for reparation af rådkader.

Ved besigtigelsen konstateres, at udestuen bærer præg af manglende vedligehold. Klager oplyser dog, at man for nogle år siden har malet udestuen, uden på dette tidspunkt at konstatere rådkader. Det er vanskeligt at forestille sig, at man skulle kunne malerbehandle udestuen uden at bemærke rådkader, hvis der på dette tidspunkt havde været råd af betydning.

Det bemærkes, at en eventuel overmaling af begyndende rådkader, vil kunne have den effekt, at fugten i træet lukkes inde, hvilket vil kunne accelerere væksten af rådkadesvamp i det overmalede træværk.

Klagers krav om, at rådkaderne i fire stolper skal erstattes med en helt ny udestue til kr. 750.000, savner mening. Der er intet i vejen for, at rådkaderne i bunden af stolperne kan repareres ved udlusning, som det også er sket tidligere.

Hvad der er baggrunden for, at der er indhentet tilbud på en ny udestue, vides ikke, men den meget hårdhændede behandling man har udsat træværket for, kunne tyde på, at man allerede på et tidligt tidspunkt har besluttet at få udestuen udskiftet.

Det må på baggrund af ovenstående afvises, at klager har påvist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen d. 1. februar 2021 har været rådkader af betydning i udestuens udvendige træværk.

Det gøres desuden gældende, at udestuen er udført iht. sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet, hvorfor det ikke er påvist, at der som følge af udførelsesmetoden har været en særlig risiko for rådkader.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103787

Det er ikke selskabets opfattelse, at de konstaterede rådkader går ud over, hvad man som husejer kan forvente af vedligehold på en 30 år gammel udestue.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 13/11 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for afvisning af klagerens krav gør Dansk Boligforsikring ('DBF') tilsyneladende overordnet gældende, at

- i) Klagerne ikke har dokumenteret, at skaden forelå på overtagelsestidspunktet (d. 1. februar 2021),
- ii) At 'alle konstruktioner er udført korrekt og tidssvarende' og at skaderne på ejendommen skyldes utilstrækkeligt vedligehold;
- iii) At klagerne ved at overmale træværket kort efter overtagelse har 'lukket fugtet inde' og dermed accelleret væksten af rådskader
- iv) At klagerne som følge af 'en meget hårdhændet behandling' har besluttet at få udskiftet udestuen og at stolperne i stedet kunne repareres.

Klagerne fastholder i det hele de i klagen fremførte argumenter og skal herudover supplerende bemærkende i forhold til DBFs bemærkninger:

Ad 1) - Om skaderne forelå på overtagelsestidspunktet

Som redegjort for i den vedlagte vurdering fra en tømrermester (bilag D) er der omfattende rådskader i hele konstruktionen. Sådanne omfattende og ødelæggende rådskader - hvor træet er komplet nedbrudt flere steder (se allerede fremlagte billeddokumentation i forbindelse med klagens indsendelse) - opstår i sagens natur ikke over en så kort periode fra overtagelsen 1. februar og frem til klagerens anmeldelse af forholdet i 2024. Som det er dokumenteret med fremlagt billedmaterialet er tykke trykimprægnede bærende stolper komplet nedbrudt af råd i en sådan grad, at der ikke er nogen bærende evne tilbage. En sådan proces tager mange år, og opstår i sagens natur ikke over en periode fra klagerne overtog huset 1. februar 2021 og indtil forholdet blev konstateret i sommeren 2024.

Det bemærkes, at stolperne var så rådne, at det var nødvendigt at understøtte disse med 'soldater' ved tømrers gennemgang i sommeren 2024. Uanset om der *intet* vedligehold var lavet på sådanne stolper kan stolperne ikke gå fra at være i sund og god stand på overtagelsestidspunktet og til at være så gennemrådne 3 ½ år efter.

At der også tidligere er lavet reparation med indsætning af flere 'lus' - dvs. udskiftning af de rådne dele af træet i stolperne - viser tydeligt, at der også før klagerens overtagelse af ejendommen har været problemer med råd i konstruktionen.

Der henvises i denne forbindelse til det fremlagte bilag 2, hvoraf det fremgår:

'Det er min betragtning, at det rådne træ har været til stede dengang tilstandsrapporten blev lavet.

På billederne taget af tømrermester ... fremgår det, at der tidligere er indsat en lus i den nederste del af stolpen. Se billeder herunder (Isat et stykke erstatningstræ.)

Hvilket tyder på, at stolpen i tidligere ejers ejerskab har været udbedret.

Denne lus er igen rådnet, og den har været overmalet således, at skaden var til stede, men ikke synlig, da tilstandsrapporten blev lavet.'

Klagerne må således med alt ønskelig tydelighed have dokumenteret, at der allerede på overtagestidspunktet var omfattende rådskeader på de bærende elementer af udestuen. Omvendt har DBF intet af substans fremlagt for, at skaderne ikke skulle have været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse.

At klagerne ikke ved deres maling af udestuen konstaterede disse forhold skyldes, at klager ikke er faglærte malere og ikke i forbindelse med malingen stak i træet for at undgå at ødelægge dette. Der henvises i samme forbindelse til det fremlagte bilag 2, hvoraf det fremgår, at vedligeholdelsesintervaller er overholdt.

Ved antagelse af en professionel maler blev de omfattende skader konstateret og anmeldt til DBF uden unødigt forsinkelse. At dette skulle have relevans må således også afvises.

Ad 2) Om udestuen er korrekt konstrueret og om skaderne skyldes manglende vedligehold

DBF gør tilsyneladende gældende, at 'alle konstruktioner er udført korrekt' og at 'udestuen er opført iht. sædvanlig byggeskik på udførelsestidspunktet'.

Klagerne er mildest talt forundrede herover, og DBFs anbringender herom står da også i skærende kontrast til deres eget besigtigelsesnotat, som konkluderer, at skaden skyldes 'uhensigtsmæssig konstruktion'. Videre konkluderer DBFs eget besigtigelsesnotat (bilag E):

'Stolperne i udestuen har råd i bunden af de 4 stolper i fronten. Dette skyldes formentligt, at der ikke har været afstand mellem stolperne og pudsen af fundamentet. Dette har bidraget til rådet i stolperne'

I klagerens øjne kan det ikke udlægges som andet end udtryk for at udestuen er fejlkonstrueret, hvorfor DBFs udtalelser herom mildest talt er overraskende.

DBF udfordrer tilsyneladende validiteten af deres egen besigtigelsesrapport, og konkluderer således egenhændigt, at alle konstruktioner er udført korrekt.

DBFs udsagn herom må afvises som værende udtryk for manglende vilje til at dække under den police, som de har solgt.

Det skal her fremhæves, at den tømrer, som har besigtiget ejendommen, og som modsat DBF ikke har en egenrådig interesse i et bestemt udfald af sagen, konkluderer (bilag D):

'Der er ingen tvivl om at udestuens gavle og facader er fejlkonstrueret, og skal opbygges på ny'

Klagerne har således klart bevist - både med udgangspunkt i DBFs egen såkaldt sagkyndige person, der har besigtiget udestuen, og ved en uafhængig tømrer, at udestuen er fejlkonstrueret, og der kan således ikke være tvivl herom. En uafhængig bygningskonstruktør er tillige enig heri, se fremlagte bilag 2.

For så vidt angår påstanden om manglende vedligeholdelse konkluderer vurderingen fra uafhængig tømrer, at 'fugten stiger op indefra'. Der er ingen vedligehold - bortset fra udskiftning af hele konstruktionen - som kan forhindre rådskeader i et sådant scenarie. Udvenning maling af træværket - som DBF jo så i øvrigt også konstaterer 'accelererer' forrådnelsen - gør ingen forskel i en sådan situation. Udskiftning af træværket er i bedste fald også kun en meget midlertidig løsning,

som det da også er klart fra de udbedringsforsøg, som er lavet af tidligere ejer, men som ikke har forhindret omfattende rådskeer.

Det må således afvises at yderligere vedligehold af træværket skulle kunne have forhindret de opståede skader.

Ad 3) Om klagerne har 'accelereret skaderne'

DBF gør tilsyneladende gældende, at klagerne ved at have malet træværket skulle have accelereret skaderne ved at 'lukke fugten inde'. Klagerne stiller sig uforstående herover.

På den ene side gør DBF gældende, at skaderne skyldes manglende vedligehold. På den anden side gør DBF gældende, at den sædvanlige vedligehold for sådanne 'korrekt konstruerede' trækonstruktioner - nemlig påførelse af træbeskyttelse - er en 'accelerende faktor' for skaderne.

Træbeskyttelse påføres træværk for at undgå at fugt trænger *ind* i træet. Når fugten imidlertid trænger op i træet indefra (fra soklen), er der intet vedligehold, som kan foretages, der kan afværge disse skader.

Havde klagerne *ikke* malet træværket ville DBF antagelsesvist påstå, at skaderne skyldes utilstrækkelig vedligehold i form af manglende maling. Begrundelsen i DBFs eget besigtigelsesnotat for at afvise dækning er da også bl.a. manglende vedligehold, og at 'malingen flere steder [ses] misvedligeholdt'.

Det forhold, at klagerne har malet træværket - som er en helt sædvanlig og påkrævet vedligeholdelse af træværk - kan i sagens natur ikke tilskrives klagerne som værende en udløsende faktor for skaderne.

Konklusionen må således være, at DBF ikke vil yde forsikringsdækning fordi klagerne ikke har malet tilstrækkeligt, og samtidig vil DBF ikke yde forsikringsdækning fordi klagerne har malet udestuen. Dette anbringende savner totalt mening og må afvises som nonsens.

Ad 4) Om klagerne 'hårdhændede behandling' og mulighed for reparation

DBF gør tilsyneladende gældende, at klagerne som følge af en 'hårdhændet behandling' allerede har besluttet sig for en ny udestue, og at de konstaterede skader i øvrigt kan udbedres ved stedvis reparation af træværket.

For at konstatere omfanget af rådskeer har det været nødvendigt for klagerne at fjerne sektioner af træet for at se hvor langt rådskeer trænger ind i træværket. Skaderne kan ikke - som det også konstateres i DBFs eget besigtigelsesnotat - blot konstateres ved en visuel inspektion uden at der 'skræbes' i træet.

At klagerne skulle have været unødigt 'hårdhændede' savner dokumentation. Det bemærkes i den forbindelse, at disse undersøgelser - hvormed dele af træet er fjernet med henblik på at konstatere skadernes omfang - er udført af en tømrermester efter sædvanlige faglige standarder, som i sagens natur var nødt til at besigtige de faktiske forhold, og ikke blot en overfladisk inspektion.

For så vidt angår DBFs anbringende om, at skaderne blot kan repareres, henvises til vurdering fra tømrermester (bilag D) der - modsat DBF - ikke har en økonomisk interesse i sagen:

'Efter besigtigelse af træværket på jeres udestue, for reparation af skadet træ, kan jeg konstatere at skadesomfanget er af en større og mere omfattende karakter, end hvad reparationer kan klare'

Der foreligger således en uafhængig vurdering af, at reparation ikke er muligt.

At reparation ej heller er en reel løsning illustreres da også af, at de tidligere ejer allerede har forsøgt sig med reparation i form af delvis udskiftning af træværket med en 'lus'. Denne løsning har åbenlyst ikke afværget omfattende rådskader, og grundet fejlkonstruktionen af udestuen vil eventuelle reparationer igen rådne uforholdsmæssigt hurtigt grundet opstigende fugt. Der henvises også her til det ovenfor citerede bilag 2.

Selskabets argument om at skaderne således blot kan repareres frem for en udskiftning af udestuen må således afvises som grundløse."

Selskabet har i brev af 4/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 13. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse. Klager har ikke fremlagt yderligere dokumentation for kravet.

I forhold til klagers oplysninger om rådskadernes omfang henvises til beskrivelser og billeder i besigtigelsesnotatet (bilag E).

Vedrørende oplysningen om kontakt mellem sokkelpuds og bunden af stolperne bemærkes, at forholdet ikke betegnes som en konstruktionsfejl. Soklen ses generelt udført korrekt, med skrå afvandingskant, og de fleste steder er der luft mellem sokkelpuds og udestuens vinduer. Se fx notatets foto 5.

...

Det må tilskrives unøjagtigheder i pudsarbejdet, når der er steder, hvor sokkelpudsen ser ud til at have haft kontakt til bunden af stolperne. Om det er den oprindelige sokkelpuds, eller en senere reparation/vedligehold af soklen er det ikke muligt at afgøre med sikkerhed.

Uanset sokkelpudsen vil bunden af udestuen altid være en udsat bygningsdel, som kræver en del vedligehold, herunder også reparation af rådskader, som de udlusninger tidligere ejere har fået udført.

Det fastholdes, at klager ikke har påvist, at rådskaderne har et sådant omfang, at almindelig reparation/vedligehold ikke er mulig.

Det bemærkes afslutningsvist, at en tømrer der har givet tilbud på en ny udestue til 750.000 kr. ikke kan betegnes som uafhængig og uden interesse i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 22/9 2024:

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

103787

"Hvornår blev skaden opdaget?"

10/09/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med maling af udvendigt træværk på udestue blev der konstateret råd i bærende stolper, vinduespartier (bundkarme) samt trimlister.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt):

Bærende trækonstruktion i udestue er rådden og skal udskiftes. Hertil er konstateret rådskader på facadeparti på hovedhuset.

Hvad er årsagen til skaden? Fejlkonstruktion af udestue, herunder manglende fugtspærre og utilstrækkelig vandaflledning".

Det fremgår af tømrerens vurdering den 18/9 2024, indhentet af klageren:

"Efter besigtigelse af træværket på jeres udestue, for reparation af skadet træ, kan jeg konstatere at skadesomfanget er af en større og mere omfattende karakter, end hvad reparationer kan klare.

Alle fire bærende stolper er skadet i bunden. Især hjørnestolperne er præget af nedbrudt træ i de nederste 15 cm - Så meget, at de ikke har nogen bæreevne tilbage (se billede 9427, 9428, 9429 og 9430).

Der er opsat soldater i hvert hjørne for støtte af topremmene, så disse ikke hviler på vindueselementerne (se billede 9441)

Bundkarmen på vindueselementer er skadet hele vejen rundt. Ved første øjekast ser bundkarmen fin ud. Fjerner man de yderste 5-10 mm af bundkarmen, er træet inde bag meget nedbrudt. (se billede 9431 og 9432). Det er tydeligt at vinduernes bundkarme bliver nedbrudt indefra.

Der er fjernet 50 cm af den yderste del af bundkarmen fire steder. Alle steder er der konstateret skadet træværk bag.

Bundkarmene er monteret direkte på fundamentet uden nogen form for fugtspærre, hvilket har forårsaget skadet træ pga. opstigende grundfugt.

Der er ingen tvivl om at udestuens gavl og facader er fejlkonstrueret, og skal opbygges på ny.

Mellem stuens terrassedør og vinduesparti, er der monteret en krydsfinerplade direkte ned mod fundament. Denne er skadet, da der ikke er etableret vandaflledning mellem plade og fundament. (se billede 9420 og 9422)"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 29/11 2024:

"Anmeldt forhold omhandler:

Råd i vinduer og stolper tidligere udestue rundt.

Ved besigtigelse fremstod vinduer og stolper afskrabet og stedvist afpillet træværk uden råd. Stolperne er placeret på sokkel uden murpap underneden. Enkelte steder ved vinduernes bundstykker er der råd. Vinduer er placeret og soklen er derefter pudset op til vinduerne. Forsikrings-tager oplyser at da de overtog huset, blev træværket udestuen rundt malet, altså for ca. 3,5 år siden. Dog synes malingen på træværket at bære præg af at være uden vedligehold.

...

Konklusion

Skaden tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion, manglende vedligehold og udløb af levetid.

Årsagen til at skaden tilskrives manglende vedligeholdelse og udløb af levetid er, at da udestuen er opført anno 1994, er udestuen på nuværende tidspunkt 30 år gammel, hvilket er indenfor den forventede levetid for vinduer af denne alder. Derudover er det først anno 2008 udestuen er blevet inddraget i boligarealet, dvs. at ved at vinduerne har siddet i en uopvarmet udestue i en år-række, har bidraget til en kortere levetid. Stolperne i udestuen har råd i bunden af de 4 stolper i fronten. Dette skyldes formentligt, at der ikke har været afstand mellem stolperne og pudsen på fundamentet. Dette har bidraget til rådet i stolperne, og ved manglende vedligehold er levetiden yderligere blevet reduceret. Der ses dog tidligere reparationer af enkelte stolper. Disse reparationer ses med friskt træ.

Der ligger ikke pap på fundamentet, men stolperne står på kraftige jernbeslag, som ikke suger fugt.

Vinduerne er formentligt klodset op på fundamentet. Dette kunne dog ikke konstateres.

Huset er opført anno 1966, og følger datidens sædvanlige byggemetode.

Udestuen er opført anno 1994, og følger datidens sædvanlige byggemetode.

Udestuen er blevet inddraget i beboelsen anno 2008, og følger datidens krav dertil.

Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med det anmeldte forhold.

Det kan ikke konstateres at skaderne har været til stede ved overtagelsen, da der er gået ca. 3,5 år fra overtagelsen til besigtigelsen. Men på trods af oplysninger om vedligehold umiddelbart efter overtagelsen, ses malingen flere steder misvedligeholdet. Hvis råd havde været til stede ved overtagelsen, burde det være set ved den oplyste vedligeholdelse.

...

Observationer fra besigtigelsen

...

Hjørnestolpe med nedbrud i bund

...

Stolpe står på jernbeslag

...

Stolpe ved dør med nedbrud i bund

...

Mindre område med råd i bund af vindue

...

Udluset stykke uden synlig råd, dog splittet ad

...

Tidligere reparation, ses splittet ad i bund

...

Ved glaslister ses der maling med slid og ælde uden vedligehold

...

Tilstandsrapport

Anmærkninger:

Intet relevant.

Sælgeroplysninger:

Intet relevant.

Udbedring og økonomi

Stolper og vinduers bundstykker reparerer partielt.

Udskiftede område malerbehandles.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Skønsmæssigt kan regnes med en dags arbejde pr. stolpe, dvs. ca. kr. 5.500 pr. stk.

Rep af 4 stolper ca. kr. 22.000"

Det fremgår af besigtigelsesnotat den 16/1 2025, indhentet af klageren:

"Notat vedr. besigtigelse af udestue

...

Formål med notatet:

Ejer har opdaget råddent træ i bærende stolper i udestuen, som medfører risiko for nedstyrtning af udestuens tag.

Ejerskifteforsikringen og tømrermester har besigtiget skaderne.

Formålet med notatet er på baggrund af en besigtigelse, samt gennemgang af dokumenter og tegninger over udestuen at redegøre for forholdet.

Der kunne konstateres følgende:

1. Ved gennemgang af tilstandsrapporten fra 29.09.2020 udført på ejendommen, herunder udestuen, fremgår det tydeligt, at der 'ingen bemærkninger' er om udestuen på besigtigelsestidspunktet.

2. Mail med konklusion af skadeomfang på udestue udført af tømrermester ... er forevist.

3. Det ses på alle fire bærende stolper er skadet i bunden. Hjørnestolperne er præget af nedbrudt træ i de nederste 15 cm. Der er ikke nogen bæreevne tilbage, hvorfor der er opsat soldater i hvert hjørne for støtte af topremmene.

Betragtninger i forhold til ovenstående punkt 1-3**Ad1**

Det ses tydeligt i tilstandsrapporten fra 28.09.2020, at der ikke var bemærkninger til udestuens bygningsdele. Det er ca. 3,5 år siden. Udklip fra tilstandsrapporten fremgår herunder.

Ejere opdagede først råd i træværket, da maler skulle vedligeholde træværket.

Udvendig malervedligeholdelse anbefales indenfor 3-5 år afhængig af malingstype og kvalitet. Dette interval må forventes overholdt, da problemet ikke blev konstateret da tilstandsrapporten blev udført.

De nye ejere har i sin periode som ejer, udført det forventede i forhold til overholdelse af vedligeholdelsesintervallet, og derfor opdages problemet først nu.

...

Ad2

Jeg er enig i den vurdering som tømrermester ... har skrevet:

Efter besigtigelse af træværket på jeres udestue, for reparation af skadet træ, kan jeg konstatere at skadesomfanget er af en større og mere omfattende karakter, end hvad reparationer kan klare.

Alle fire bærende stolper er skadet i bunden. Især hjørnestolperne er præget af nedbrudt træ i de nederste 15 cm - Så meget, at de ikke har nogen bæreevne tilbage (se billede 9427, 9428, 9429 og 9430).

Der er opsat soldater i hvert hjørne for støtte af topremmene, så disse ikke hviler på vindueselementerne (se billede 9441)

Bundkarmen på vindueselementer er skadet hele vejen rundt. Ved første øjekast ser bundkarmen fin ud. Fjerner man de yderste 5-10 mm af bundkarmen, er træet inde bag meget nedbrudt. (se billede 9431 og 9432). Det er tydeligt at vinduernes bundkarme bliver nedbrudt indefra.

Der er fjernet 50 cm af den yderste del af bundkarmen fire steder. Alle steder er der konstateret skadet træværk bag.

Bundkarmene er monteret direkte på fundamentet uden nogen form for fugtspærre, hvilket har forårsaget skadet træ pga. opstigende grundfugt.

Der er ingen tvivl om at udestuens gavl og facader er fejlkonstrueret, og skal opbygges på ny.

Mellem stuens terrassedør og vinduesparti, er der monteret en krydsfinerplade direkte ned mod fundament. Denne er skadet, da der ikke er etableret vandaflledning mellem plade og fundament. (se billede 9420 og 9422)

Ad3

Ejerskifteforsikringen oplyser, at for at opnå dækning via ejerskifteforsikringen kræves det, 'at skaden var til stede på tidspunktet for ejers overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5, samt at der var tale om en aktuel skade, jf. pkt. 3.1.'

Det er min betragtning, at det rådne træ har været til stede dengang tilstandsrapporten blev lavet.

På billederne taget af tømrermester ... fremgår det, at der tidligere er lavet en lus i den nederste del af stolpen. Se billede herunder (Isat et stykke erstatningstræ).

Hvilket tyder på, at stolpen i tidligere ejers ejerskab har været udbedret.

Denne lus er igen rådnet, og den har været overmalet således, at skaden var til stede, men ikke synlig da tilstandsrapporten blev lavet.

Ligeledes fremgår det, at den er fejlkonstrueret, træværket har direkte kontakt til fundament/sokkel, uden nogen form for fugtmæssig adskillelse.



Det fremgår af bygningskonstruktørens tilbud den 28/2 2025:

"Jeg har regnet på, hvad en ny 40 m² isoleret udestue med nyt tag, tilsvarende det gamle, vil koste udført på ny.

Jeg har medregnet at der laves nye fundamenter, og at der isoleres og støbes gulvvarme i udestuen, samt en gulvbelægning på 500 kr. pr. m².

Prisen lander på 600.000 kr. ekskl. moms (750.000 kr. inkl. moms)."

Det fremgår af selskabets afgørelse den 7/4 2025:

"Jeg har gennemgået den fremsendte klage, men jeg vurderer ikke, at det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i februar 2021 har været råd af betydning i vinduer eller stolper på udestuen.

I klagen lægges vægt på, at udestuen fra 1994 skulle være fejlkonstrueret fordi, der ikke er fugtsikret mellem betonfundamenter og stolper/vinduespartier. Dette er vi ikke enige i. Det kan konstateres at stolperne står på nogle kraftige ikke fugtsugende jernbeslag, og det ses også, at der er luft mellem vinduespartier og sokkel, hvilket viser, at vinduerne er klodset op. Det ses også rester af gammel fuge mellem sokkel og vinduespartier.

Udestuen vurderes oprindeligt at være udført forsvarligt. Det ses at sokkelpudsen nogle steder er pudset helt op mod stolper/vinduesrammer, og dette kan godt være årsagen til, at der alligevel er suget noget fugt op i bunden af stolperne. Når der også nogle steder er råd i vinduernes bundstykker, skyldes det mest sandsynligt utætte tætningslister, som har tilladt regnvand at trække ind

mellem rude og tætningsliste. Det hører til almindeligt vedligehold at eftergå glaslister, tætningsbånd og topforsegling.

Det er ikke unormalt, at det primært er i bunden af konstruktionerne, der konstateres råd, da denne del altid vil være mest udsat for fugt. Stolperne ses tidligere at være blevet repareret, og de steder, hvor der er reparationer, er træet sundt. Det ses dog, at der alligevel er blevet lavet nogle ret hårdhændede undersøgelser, hvor store stykker af det ellers sunde træ, er brækket af både på bundkarme og på stolper.

I øvrigt er der i varierende omfang konstateret råd i de nederste 15 cm af stolperne og i vinduerne bundstykker. Der er tale om råd, som vurderes at have udviklet sig, i den tid vores kunder har ejet ejendommen.

Det oplyses, at man tidligere har valgt at overmale udestuens udvendige træværk uden, at man denne lejlighed har gjort sig ulejlighed med at undersøge underlaget. Det må antages, at der har været fugt og begyndende råd, som man har fået lukket inde bag et tæt lag maling, hvilket har givet rådsvampene gode muligheder for at udvikle sig.

Vi må lægge til grund, at sælger har været opmærksom på at få repareret rådkader i stolper m.m. inden der er blevet malet, og det er ikke sandsynligt, at der på overtagelsestidspunktet var råd af betydning. Havde vores kunder også været opmærksomme på at få eftergået træværket inden, der blev malet, må det antages, at der kun ville have været behov for mindre reparationer. Nu er der imidlertid gået 3,5 - 4 år, hvor forholdet har kunne udvikle sig, hvorfor der nu er behov for lidt større reparationer.

Det må dog afvises, at den nødvendige reparation skulle bestå i at nedrive hele udestuen inkl. tag og fundamenter, og udføre en helt ny konstruktion på et nyt isoleret terrændæk med gulvvarme. Rådkaderne i de nederste 15 cm kan udmærket repareres på samme måde, som der tidligere er blevet repareret ved at udskifte nedbrudt træ med nyt sundt træ.

Det må fastholdes, at rådkaderne primært er en følge af utilstrækkeligt vedligehold, og at der ikke er råd i videre omfang end, at det er muligt at reparere.

Konstruktionen er 30 år gammel, og der må forventes en del vedligehold på en udestue med denne alder. Overmaling af træ med fugt eller begyndende råd er aldrig en god ide.

På baggrund af ovenstående fastholdes den tidligere fremsendte afgørelse. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som skyldes utilstrækkeligt vedligehold.

Jeg bemærker, at det fremsendte tilbud indeholder arbejder, der går betydeligt ud over det påkrævede vedligehold. I det omfang, at tilbuddet og de ret hårdhændede undersøgelser, der er udført på steder, hvor der i øvrigt ikke har været skader, skal opfattes som et udtryk for, at vores kunder under alle omstændigheder ønsker at få opført en ny udestue, gør jeg opmærksom på, at en evt. skadeserstatning altid forudsætter et relevant økonomisk tab."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Klageren har fremlagt billeder af konstruktionen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er fra 1966 – den 1/2 2021. Ejendommen har en udestue, som er opført i 1994. Klageren anmeldte den 22/9 2024, at den bærende trækonstruktion i udestuen var rådden. Selskabet har afvist erstatning med henvisning til, at der er tale om en ældre udestue, og at det hører til almindeligt vedligehold at udbedre rådskader i udven-

dige trækonstruktioner. Klageren ønsker erstatning på 750.000 kr. til opførelse af ny udestue, subsidiært en forholdsmæssigt lavere erstatning.

Klageren har anført, at det i forbindelse med en professionel malerentreprise blev konstateret, at der var råd i trækonstruktionen i udestuen. Ved en gennemgang med tømrer og bygningskonstruktør blev det konstateret, at udestuen var fejlkonstrueret. De bærende trækonstruktioner var placeret direkte på det støbte fundament uden nogen form for afdækning eller fugtafskærmning. Der sivede vand fra fundamentet/soklen og i den bærende trækonstruktion, hvorfor der er kommet råd i konstruktionen/de bærende stolper. Klageren har anført, at skaderne ikke kunne konstateres ved en visuel inspektion, uden at der blev skrabet i træet. Bygningskonstruktøren og tømreren har vurderet, at rådskadene ikke kunne være undgået ved løbende vedligehold af træværket, fordi fugten er trængt op nedefra, og ikke udefra. Klageren har anført, at forholdet ikke var synligt ved overtagelsen af ejendommen. Ejendommen var nymalet, og der stod ikke noget i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at en fuldstændig udskiftning af udestuen er nødvendig. Der er intet vedligehold, som kan forhindre rådskader. Klageren har anført, at de tidligere ejere også forsøgte at reparere forholdene ved at indsætte en lus (fjernelse af råddent træ og indsætning af et stykke erstatningstræ i de bærende stolper), hvilket beviser, at skaden har været til stede før overtagelsen af ejendommen. Klageren har anført, at der ikke er noget grundlag for at konstatere, at den forventede levetid på en udestue alene udgør 30 år. Med korrekt installation og vedligehold er levetiden på den pågældende konstruktion meget længere. Klageren har anført, at stolperne var så rådne, at det var nødvendigt at understøtte dem med "soldater" ved tømrers gennemgang i sommeren 2024. Uanset om der intet vedligehold var lavet på sådanne stolper, kan stolperne ikke gå fra at være i sund og god stand på overtagelsestidspunktet og til at være så gennemrådne 3 ½ år efter.

Selskabet har anført, at der tidligere er foretaget reparationer i form af udlusninger. Selskabet har anført, at det ikke er unaturligt, at der er rådskader i bunden af en udvendig facadetrækonstruktion. Selskabet har anført, at stolperne har suget fugt fra sokkelpudsen, men det ses dog også, at stolperne er placeret på kraftige jernbeslag, som forhindrer, at der kan opsuges fugt

direkte fra fundamentet. Selskabet har anført, at det er korrekt, at der ikke er placeret en fugtspærre/sokkelpap på fundamentet, men det ses på billederne, at der er afstand mellem sokkel og vinduespartier, hvilket indikerer, at vinduespartierne er placeret på opklodsninger. Generelt anbefales det, at man placerer vinduespartier på ikke fugtsugende opklodsninger, fremfor at benytte sokkelpap, da sokkelpappen kan bevirke, at der skabes et bassin oven på soklen. Kontakten mellem sokkelpuds og bunden af stolperne kan ikke betragtes som en konstruktionsfejl. Selskabet har anført, at det ikke kan undgås, at der vil være behov for vedligehold, og at der efter 30 år kan være behov for reparation af rådskader. Selskabet har anført, at udestuen bærer præg af manglende vedligehold. Selskabet har anført, at det er vanskeligt at forestille sig, at klageren ikke bemærkede rådskader, da han malede udestuen for år tilbage, hvis der på dette tidspunkt havde været råd af betydning. Det er ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var rådskader af betydning i træværket. En overmaling af begyndende rådskader, vil kunne have den effekt, at fugten i træet lukkes inde, hvilket vil kunne accelerere væksten af rådskadesvamp i det overmalede træværk. Selskabet har anført, at rådskaderne kan repareres ved udlusning, som det er sket tidligere, hvorfor en erstatning til en ny udestue til 750.000 kr. savner mening. Selskabet har anført, at den meget hårdhændede behandling, træværket har været udsat for i forbindelse med undersøgelsen af træværket for rådskader, kunne tyde på, at man allerede på et tidligt tidspunkt har besluttet at få udestuen udskiftet.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 22/9 2024, at "**Hvornår blev skaden opdaget?** ... 10/09/2024 ... I forbindelse med maling af udvendigt træværk på udestue blev der konstateret råd i bærende stolper, vinduespartier (bundkarme) samt trimlister. **Hvad er skaden? (hvad er skaderamt):** Bærende trækonstruktion i udestue er rådden og skal udskiftes. Hertil er konstateret rådskader på facadeparti på hovedhuset. **Hvad er årsagen til skaden?** Fejlkonstruktion af udestue, herunder manglende fugtspærre og utilstrækkelig vandaflledning".

Det fremgår af tømrerens vurdering den 18/9 2024, indhentet af klageren, at "Efter besigtigelse af træværket på jeres udestue, for reparation af skadet træ, kan jeg konstatere at skadesomfanget er af en større og mere omfattende karakter, end hvad reparationer kan klare. Alle fire

bærende stolper er skadet i bunden. Især hjørnestolperne er præget af nedbrudt træ i de nederste 15 cm - Så meget, at de ikke har nogen bæreevne tilbage ... Der er opsat soldater i hvert hjørne for støtte af topremmene, så disse ikke hviler på vindueselementerne ... Bundkarmen på vindueselementer er skadet hele vejen rundt. Ved første øjekast ser bundkarmen fin ud. Fjerner man de yderste 5-10 mm af bundkarmen, er træet inde bag meget nedbrudt ... Det er tydeligt at vinduernes bundkarme bliver nedbrudt indefra. Der er fjernet 50 cm af den yderste del af bundkarmen fire steder. Alle steder er der konstateret skadet træværk bag. Bundkarmene er monteret direkte på fundamentet uden nogen form for fugtspærre, hvilket har forårsaget skadet træ pga. opstigende grundfugt. Der er ingen tvivl om at udestuens gavl og facader er fejlkonstrueret, og skal opbygges på ny. Mellem stuens terrassedør og vinduesparti, er der monteret en krydsfinerplade direkte ned mod fundament. Denne er skadet, da der ikke er etableret vandaflledning mellem plade og fundament ...".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 29/11 2024, at "anmeldt forhold omhandler: Råd i vinduer og stolper tidligere udestue rundt. Ved besigtigelse fremstod vinduer og stolper afskrabet og stedvist afpillet træværk uden råd. Stolperne er placeret på sokkel uden murpap underneden. Enkelte steder ved vinduernes bundstykker er der råd. Vinduer er placeret og soklen er derefter pudset op til vinduerne. Forsikringstager oplyser at da de overtog huset, blev træværket udestuen rundt malet, altså for ca. 3,5 år siden. Dog synes malingen på træværket at bære præg af at være uden vedligehold ... Konklusion: Skaden tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion, manglende vedligehold og udløb af levetid. Årsagen til at skaden tilskrives manglende vedligeholdelse og udløb af levetid er, at da udestuen er opført anno 1994, er udestuen på nuværende tidspunkt 30 år gammel, hvilket er indenfor den forventede levetid for vinduer af denne alder. Derudover er det først anno 2008 udestuen er blevet inddraget i boligarealet, dvs. at ved at vinduerne har siddet i en uopvarmet udestue i en årrække, har bidraget til en kortere levetid. Stolperne i udestuen har råd i bunden af de 4 stolper i fronten. Dette skyldes formentlig, at der ikke har været afstand mellem stolperne og pudsen på fundamentet. Dette har bidraget til rådet i stolperne, og ved manglende vedligehold er levetiden yderligere blevet reduceret. Der ses dog tidligere reparationer af enkelte stolper. Disse reparationer ses med friskt

træ. Der ligger ikke pap på fundamentet, men stolperne står på kraftige jernbeslag, som ikke suger fugt. Vinduerne er formentligt klodset op på fundamentet. Dette kunne dog ikke konstateres. Huset er opført anno 1966, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Udestuen er opført anno 1994, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Udestuen er blevet inddraget i beboelsen anno 2008, og følger datidens krav dertil. Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med det anmeldte forhold. Det kan ikke konstateres at skaderne har været til stede ved overtagelsen, da der er gået ca. 3,5 år fra overtagelsen til besigtigelsen. Men på trods af oplysninger om vedligehold umiddelbart efter overtagelsen, ses malingen flere steder misvedligeholdt. Hvis råd havde været til stede ved overtagelsen, burde det være set ved den oplyste vedligeholdelse ... Udbedring og økonomi: Stolper og vinduers bundstykker repareres partielt. Udskiftede område malerbehandles. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Skønsmæssigt kan regnes med en dags arbejde pr. stolpe, dvs. ca. kr. 5.500 pr. stk. Rep af 4 stolper ca. kr. 22.000".

Det fremgår af besigtigelsesnotat den 16/1 2025, indhentet af klageren, at klageren "har opdaget ræddent træ i bærende stolper i udestuen, som medfører risiko for nedstyrtning af udestuens tag ... Der kunne konstateres følgende: ... Ad1: Det ses tydeligt i tilstandsrapporten ..., at der ikke var bemærkninger til udestuens bygningsdele. Det er ca. 3,5 år siden ... Ejere opdagede først råd i træværket, da maler skulle vedligeholde træværket. Udvendig malervedligeholdelse anbefales indenfor 3-5 år afhængig af malingstype og kvalitet. Dette interval må forventes overholdt, da problemet ikke blev konstateret da tilstandsrapporten blev udført. De nye ejere har i sin periode som ejer, udført det forventede i forhold til overholdelse af vedligeholdelsesintervallet, og derfor opdages problemet først nu ... Ad2: Jeg er enig i den vurdering som tømrermester ... har skrevet ... Ad3 ... Det er min betragtning, at det rådne træ har været til stede dengang tilstandsrapporten blev lavet. På billederne taget af tømrermester ... fremgår det, at der tidligere er lavet en lus i den nederste del af stolpen. Se billede herunder (Isat et stykke erstatningstræ). Hvilket tyder på, at stolpen i tidligere ejers ejerskab har været udbedret. Denne lus er igen rådnet, og den har været overmalet således, at skaden var til stede, men ikke synlig

da tilstandsrapporten blev lavet. Ligeledes fremgår det, at den er fejlkonstrueret, træværket har direkte kontakt til fundament/sokkel, uden nogen form for fugtmæssig adskillelse".

Det fremgår af bygningskonstruktørens tilbud den 28/2 2025, at han "har regnet på, hvad en ny 40 m² isoleret udestue med nyt tag, tilsvarende det gamle, vil koste udført på ny. Jeg har medregnet at der laves nye fundamenter, og at der isoleres og støbes gulvvarme i udestuen, samt en gulvbelægning på 500 kr. pr. m². Prisen lander på ... 750.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1. Det fremgår af punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved udestuens facadekonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udbedring ikke kan foretages ved udlusning som anført af selskabets taksator i dennes besigtigelsesnotat.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har anmeldt rådskaderne cirka 3,5 år efter overtagelsen, og at der ikke er godtgjort omstændigheder, der understøtter, at facaden på overtagelsestidspunktet var rådskadet af betydning. Nævnet bemærker, at den omstændighed, at klageren har malet træværket, kan have medført hurtigere nedbrydning af eventuelt opfugtet træværk i facadekonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at facadekonstruktionen er ca. 30 år gammel og er placeret vejrmæssigt udsat, hvorfor almindelig vedligeholdelse bl.a. kan indebære udbedring af rådskader i facadekonstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "udestuen på nuværende tidspunkt [er] 30 år gammel, hvilket er indenfor den forventede levetid ... Derudover er det først anno 2008 udestuen er blevet inddraget i boligarealet, dvs. at ved at vinduerne har siddet i en uopvarmet udestue i en årrække, har bidraget til en kortere levetid. Stolperne i udestuen har råd i bunden af de 4 stolper i fronten. Dette skyldes formentligt, at der ikke har været afstand mellem stolperne og pudsens på fundamentet. Dette har bidraget til rådet i stolperne, og ved manglende vedligehold er levetiden yderligere blevet reduceret ... Udestuen er opført anno 1994, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Udestuen er blevet inddraget i beboelsen anno 2008, og følger datidens krav dertil".

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og forhold, der alene består i udløb af byg-

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103787

ningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 og 4.7.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck