

Dato: 19. februar 2026

Sag: 24/06929-26

Sagsbehandler:
/NMAN

Afslag på din klage vedrørende [redacted] afvisning af skader på ejendommen [redacted] med sagsnummer S23-000-05191

Naturskaderådet meddeler hermed afslag på jeres klage over [redacted] afvisning af dækning af omkostninger til lovliggørelse på jeres ejendom på adressen [redacted] (fremover omtalt ejendommen) som følge af stormfloden den 21. oktober 2023.

Afslaget meddeles på grundlag af de under klagesagen modtagne oplysninger. Naturskaderådet har vurderet, at der ikke er grundlag for at behandle disse dele af sagen under stormflodsordningen i [lov om visse naturskader](#). Der henvises til begrundelsen nedenfor.

KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

Tlf. 4171 5000
CVR-nr. 30 74 16 33
naturskade@naturskade.dk
www.naturskaderaadet.dk
Læs bl.a. om tilgængelighed

Sagsfremstilling

I din klage af den 8. juli 2025 (**bilag 1**) af er der anført:

Baggrund for klagen

Vi indgiver hermed en formel klage over [redacted] afgørelse vedrørende dækning af lovliggørelsesomkostninger og beregning af skadegraden for vores sommerhus på [redacted], efter stormfloden i oktober 2023.

- Sommerhuset blev oversvømmet med en vandstand på 2,9 meter over stuegulv.*
- [redacted] Kommune har vurderet, at genopførelsen er at side-stille med nybyggeri, og at lokalplanens krav om minimumssokkelkote på -1,00 DVR90 skal overholdes. De eksisterende piloteringspæle ligger i kote -1,175 DVR90.*
- Ansøgning om dispensation til lavere sokkelkote blev afslået den 22. april 2025, da dette ikke ville sikre tilstrækkelig klimatilpasning og er formålsstridigt.*

Klagepunkter

- Afvisning af dækning til lovliggørelse*

Vi påklager, at [REDACTED] afviser dækning til lovliggørelse.

[REDACTED] har bla. afvist med henvisning til, at fundamentspælene ikke er beskadigede. Vi fastholder, at flere bygningsdele under den tilladte kote er skadet, og at lovliggørelse er påkrævet for at opnå byggetilladelse.

Økonomisk urimelighed

De samlede udgifter til reparation og sanering er opgjort til ca. 3.000.000 kr. af [REDACTED], i dette er ikke afsat penge til lovliggørelse, som andrager ca. 600.000 kr. hvori huset skal hæves i hel tilstand som følge af det er en partiel reparation.

Dette overstiger eller nærmer sig omkostningerne ved nybyggeri som er enten, 3.600.000 kr. ved komplet genopførsel af bygningen inkl. ny fundering, eller alternativt ca. 3.100.000 kr. ved genopførsel af bygningen på de eksisterende pæle, efter pælene er forlænget.

Vi står i en situation hvor partiel reparation betales fuldt ud, men vi pålægges selv at skulle afholde udgifterne til at hæve bygningen for at kunne opnå en byggetilladelse, og det til trods for at det konkrete eksempel med klimasikring er specifikt nævnt i vejledningen fra Naturskaderådet.

Herudover mener vi, at det strider imod principperne om, at udgifterne til partiel reparation ikke må overstige udgifterne til nyopførelse.

Det har været foreslået for at komme videre uden unødigt ophold, at de 3.000.000 kr. inkl. sanering i skadesopgørelsen stilles til fri rådighed for os til nedrivning og genopførelse af sommerhuset, hvor vi selv afholder udlæg til lovliggørelse mv. indtil der forelægger en endelig afgørelse fra Naturskaderådet om dette. Ved denne fremgangsmåde kan lovliggørelsesudgifterne reduceres væsentligt for os som ejere, men dette har [REDACTED] også afvist.

1. Urealistisk lav skadegrad

Vi har modtaget tre forskellige skadegradsvurderinger fra [REDACTED]. Den seneste fra 1. juli 2025 angiver ca. 24%, hvilket vi finder urealistisk og i strid med praksis for tilsvarende sager i området, hvor adskillelige naboejendomme er vurderet som totalskadede.

Der er gentagne gange konstateret fejl i opgørelserne, som det fremgår af referater og mails.

Dette kan evt. uddybes såfremt det ønskes, med kontakt til vores rådgiver [REDACTED], men i lyset af den ovenstående problematik med lovliggørelsen mener vi det er mindre relevant pt.

Afsluttende bemærkning

Vi anmoder om, at Naturskaderådet anerkender omkostningerne til lovliggørelsen, så vi kan få en byggetilladelse til genopførsel af vores sommerhus.

Alternativt foreslår vi, at den samlede erstatning udbetales til nyopførelse, da dette er den mest økonomisk forsvarlige løsning. (bilag 2).

Til brug for den videre behandling af jeres klage har Naturskaderådet den indhentet en supplerende udtalelse fra [REDACTED], (bilag 3). I udtalelsen fastholdes henvises til mail af den 4. juni 2025 med afvisningen af dækning af lovliggørelsen under henvisning til følgende:

Det er korrekt, at der af dækningsvejledningen side 24, afsnit k fremgår, at forhøjede omkostninger i form af lovliggørelsesudgifter, som er nødvendige for at opfylde de lovkrav, som byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen, når en skadet bygning skal genopføres, er omfattet af stormflods- og oversvømmelsesordningen.

Der er imidlertid nogle betingelser, der skal være opfyldt, for at få erstatet omkostninger til lovliggørelse.

Der er tale om følgende betingelser:

- *udgiften vedrører de dele af bygningen, der er beskadiget og bliver erstattet efter reglerne i stormflodsloven*
- *det ikke er muligt at opnå dispensation fra reglerne i byggelovgivningen*
- *byggemyndighederne ikke har eller kunne have stillet krav om lovliggørelse inden skadens opståen*
- *udgiften ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og*
- *genopførelse eller reparation finder sted*

Reglerne for, i hvilke tilfælde man kan opnå erstatning for lovliggørelse, fremgår af §4, stk. 5 i lov om stormflod og stormfald.

Årsagen til, at vi ikke kan tilbyde at tilføje omkostninger til forhøjelse af fundamentet er, at fundamentet ikke er direkte beskadiget.

Som det fremgår af vores mail fra den 14.01.2025 til [REDACTED], er der alene tale om følgeudgifter på fundamentet.

Se endvidere vedhæftede dokument – [REDACTED] forklaring vedr. fundament + fotos, som netop dokumenterer at fundamentet ikke er skaderamt. Skitse over fundament er ligeledes vedhæftet.

Afslutningsvis har vi - på baggrund af tidligere afsagte kendelser i Naturskaderådet (bl.a. SPA 15/03331) – vurderet flg. i forbindelse med sagsbehandlingen.

Den tilbudte skadeserstatning udgør samlet set, hvad fritidshuset kan reparerer for.

Det er vurderet, at de ønskede lovliggørelsesomkostninger - i henhold til Naturskadeordningen - ikke kan dækkes som følge af [REDACTED] Kommunes nyligt vedtagne lokalplan.

Udgifter, som udspringer af kommunens ændring af lokalplanen, kan ikke henføres under lovliggørelse, da det ikke har karakter af ændrede bygningsmæssige eller miljømæssige krav til samme type ejendom.

Hertil kommer, at en yderligere dækning med baggrund i lokalplanens "klimasikring" – bl.a. i form af forhøjelse af sokkelhøjder, vil give dig en berigelse, der ikke er hjemmel til i stormflodsordningens regler.

Også på den baggrund vurderer vi ikke, at meromkostningen til forhøjelse af fundamentet kan dækkes.

Ligeledes til brug for den videre behandling af jeres klage har Naturskaderådet den 26. januar 2026 indhentet en udtalelse fra rådets overtaksator (**bilag 3**) for vurdering af fundamentet. I udtalelsen konkluderer overtaksator, at der ikke er grundlag for dækning af omkostninger til lovliggørelse under henvisning til følgende:

Formålet med min besigtigelse var at vurdere om hvorvidt fundamenterne på ejendommen, kunne anses for værende blevet direkte skadet ved stormflodshændelsen. I det følgende min vurdering.

Selve huset står forankret på punktfundamenter bestående af udstøbte stålrør (en pælefundering), hvor stålrørene er rammet langt ned i jorden grundet, at området er tidligere mose. Jeg så på fundamenterne ved min besigtigelse i det omfang de var tilgængelige.

Fundamenterne er ikke skadet og ses ikke at have sat sig, det er derfor min vurdering at det ikke er nødvendigt at fjerne de eksisterende fundamenter, for at kunne genopbygge ejendommen igen (den dækkede reparation). Skadelidtes rådgiver var enig i dette.

I forhold til udgiften for lovliggørelse af fundamenterne (krav fra kommunen i forhold til forhøjelse) er det en betingelse for dækning af fundamenterne er skadet. Det er de ikke og derfor kan ikke dækkes den direkte udgift til en forhøjelse/lovliggørelse af fundamenterne i ordningen.

Ved e-mail af 5. februar 2026 blev I hørt over overtaksators udtalelse, hvor I fik frist til den 20. marts 2025 til at fremkomme med jeres eventuelle bemærkninger. Dem modtog Naturskaderådet d. 11. februar 2026 (**Bilag 4**). Af jeres bemærkninger fremgår:

Indledningsvis skal vi bemærke, at vi ikke kan genkende, at der tidligere har været gennemført en mundtlig høring, som skulle udgøre et uddrag af overtaksators rapport. Dertil ønsker vi også at tilføje, at overtaksator til vores møde ikke mente et referat var nødvendigt, da der ville komme en rapport. Den rapport fremlægges først d. 26/01/2026, længe efter første

møde. Vi har ikke på noget tidspunkt modtaget en mundtlig høring med henblik på at kommentere overtaksators samlede vurdering, ligesom vi tidligere forgæves har anmodet om indsigt i rapporten forud for dens fremsendelse. Vi har svært ved at se, hvilken høring der refereres til, da vi aldrig er blevet gjort opmærksomme på, at tidligere kommunikation eventuelt kan have haft virke af en høring.

Vi bemærker, at rapporten er dateret 26. januar 2026, selv om besigtigelsen fandt sted den 9. oktober 2025, og overtaksator ved besigtigelsen oplyste, at rapporten ville foreligge hos Naturskaderådet inden for få dage. Den tidsmæssige forskydning har haft den konsekvens, at sagen

yderligere er blevet betydeligt forlænget. Oveni dette vil vi henvise til den tidligere korrespondance vi har haft med Naturskaderådet, herunder med overtaksator [REDACTED], [REDACTED] og dig selv.

Vi har gentagne gange rettet henvendelse uden at modtage afklaring.

Dertil ønsker vi at tilføje, at overtaksator i sin vurdering ikke alene udtaler sig om de tekniske forhold, men også om, hvorvidt bestemte omkostninger kan dækkes under naturskadeordningen.

Dette hviler på en fortolkning af dækningsreglerne og kan ikke erstatte Naturskaderådets selvstændige og fulde retslige vurdering af erstatningsspørgsmålet.

Vurderingen er utilstrækkelig Overtaksators udtalelse afgrænser sig til alene at vurdere, hvorvidt de eksisterende punktfundamenter/stålpæle er direkte beskadiget af stormfloden. Den afgrænsning finder vi utilstrækkelig.

Vores klage af 8. juli 2025 omfatter ikke alene spørgsmålet om fundamenterne, men også:

- skader på øvrige bygningsdele beliggende over og under gældende sokkelkote,
- nødvendigheden af lovliggørelse som følge af skadens omfang,
- samt beregningen af skadegraden.

Overtaksators udtalelse forholder sig ikke til disse klagepunkter og kan derfor ikke anses som en fuldstændig eller materielt dækkende vurdering af sagen.

Genopførsel og lovliggørelse

Vi er enige i, at de eksisterende stålpæle ikke er beskadiget. Dette ændrer stadig ikke på, at en række øvrige bygningsdele under den sokkelkote, som i dag er gældende i henhold til lokalplanen, er alvorligt beskadiget som følge af stormfloden.

Ved besigtigelsen den 9. oktober 2025 gennemgik overtaksator sammen med os og vores rådgiver den beskadigede gulvkonstruktion og øvrige bygningsdele, ligesom det blev dokumenteret med billeder.

██████████ Kommune har vurderet, at genopførelsen er at sidestille med nybyggeri, og har afslået dispensation fra lokalplanens krav om minimumssokkelkote, da det ikke ville sikre tilstrækkelig klimatilpasning jf. tidligere korrespondance med ██████████ Kommune, som er vedlagt som bilag.

Dermed er hævnning af bygningen en forudsætning for at opnå byggetilladelse.

Vi finder det afgørende at fremhæve følgende sammenhæng:

1. Stormfloden har medført omfattende skader på bygningsdele såvel over som under sokkelkoten.
2. Skadens omfang nødvendiggør genopførelse.
3. Genopførelse sidestilles af kommunen med nybyggeri.
4. Nybyggeri udløser pligt til overholdelse af gældende lokalplan.
5. Overholdelse af lokalplanen kræver hævnning/lovliggørelse af hele bygningskonstruktionen.

Lovliggørelsen er ikke et selvstændigt valg, men en direkte og uundgåelig følge af den dækningsberettigede stormflodsskade.

Der kan altså ikke udstedes en byggetilladelse uden overholdelse af sokkelkoten. Dispensationen til dette er tidligere udtrykkeligt afslået af ██████████ Kommune (se bilag) og der findes ikke alternative lovlige løsninger.

Naturskaderådet kan ikke lovligt komme med en erstatningsløsning, som kommunen ikke kan og må godkende.

Dertil skal det tilføjes, at spørgsmålet om lovliggørelse knytter sig til genopførelsens niveau og ikke fundamentets tilstand. Stålpælene er intakte, men utilstrækkelige i deres nuværende højde for at være godkendt under den gældende lokalplan.

Lovliggørelsesomkostninger

Når I/Naturskaderådet og overtaksator alene knytter dækning af lovliggørelse til, om fundamenterne i sig selv er beskadiget, overses det, at lovliggørelsen er en nødvendig del af den samlede genopførelse. Genopførelse uden hævnning af fundamentet er retsligt umuligt.

Vi mener, at Naturskadeordningen også må omfatte de foranstaltninger, som er nødvendige for at kunne gennemføre den dækkede genopførelse lovligt, herunder opfyldelse af kommunale krav om klimatilpasning jævnfør lokalplanen fra 2024.

Skadegrad

Vi har modtaget tre forskellige skadegradsvurderinger fra ██████████, senest en vurdering på ca. 24 %. Denne skadegrad er urealistisk og er ikke tilstrækkeligt dokumenteret.

*Skadegraden afviger markant fra vurderinger af sammenlignelige nabo-
ejendomme i området, hvor flere er vurderet som totalskadede. Vi har
dertil også konstateret gentagne fejl og ændringer i opgørelserne uden
klar redegørelse for metode eller beregningsgrundlag.*

*En kunstigt lav skadegrad har den konsekvens, at sagen fastholdes som
en partiel reparation, hvilket igen anvendes som begrundelse for at afvise
dækning af nødvendige lovliggørelsesomkostninger.*

Denne sammenhæng bør indgå i Naturskaderådets samlede vurdering.

Omkostninger

*De samlede omkostninger til reparation og sanering er opgjort til ca.
3.000.000 kr. (██████ tilbud til dækning) i 2024-priser, hvortil der
kommer ca. 600.000 kr. i 2024-priser i nødvendige lovliggørelsesomkost-
ninger. Dette bringer de samlede udgifter på niveau med, eller over, om-
kostningerne ved nyopførelse.*

*Vi mener, at det strider mod principperne i Naturskadeordningen, at en
partiel reparation samlet set bliver dyrere end nyopførelse, uden at dette
får betydning for erstatningsformen.*

Samlet anmodning

*På den baggrund af hele sagens forløb anmoder vi om, at Naturskaderå-
det foretager en fuldstændig afgørelse af samtlige klagepunkter fremsat
den 8. juli 2025 og anerkender, at de*

*nødvendige lovliggørelsesomkostninger udgør en integreret, nødvendig
og uomgængelig del af den dækningsberettigede genopførelse som følge
af stormflodsskaden.*

*Lovliggørelsen er en direkte konsekvens af kommunens afgørelse og en
forudsætning for, at genopførelse overhovedet kan gennemføres lovligt.
Der foreligger ikke et lovligt, billigere eller sagligt alternativ.*

*På den baggrund anmoder vi om, at lovliggørelsesomkostningerne fuldt
ud medtages i erstatningen.*

*Vi står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger, ligesom vores
byggerådgiver gerne bidrager med supplerende tekniske redegørelser.*

Retsgrundlag

Det følger af lov om visse naturskader § 4, stk. 1, at der ydes erstatning for
umiddelbart indtrådte skader forårsaget af stormflod på her i landet væ-
rende fast ejendom og løsøre, som er dækket af en afgiftspligtig forsikring
mod brand.

Videre følger det af lovens § 4, stk. 6, at der ydes erstatning for ekstra
byggeomkostninger op til 1 mio. kr., hvis disse er nødvendige for at op-
fylde de krav, som stilles af byggesmyndighederne i henhold til

byggelovgivningen, når en beskadiget bygning skal genopføres eller repareres. Erstatning for ekstra byggeomkostninger ydes dog kun, hvis

- 1) udgifterne vedrører de dele af bygningen, der er beskadiget og bliver erstattet efter reglerne i denne lov,
- 2) det ikke er muligt at opnå dispensation fra reglerne i byggelovgivningen,
- 3) byggemyndigheden ikke har eller kunne have stillet krav om lovliggørelse inden skadens opståen,
- 4) udgiften ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse og
- 5) genopførelse eller reparation finder sted.

Derudover følger det af bekendtgørelse nr. 869 af 19. juni 2022 § 20, hvordan en totalskade opgøres.

Begrundelse

Naturskaderådet har på baggrund af ovenstående vurderet, at der ikke foreligger det fornødne grundlag for tilkendelse af erstatning for lovliggørelse i forbindelse med forhøjelse af fundament i medfør af lov om visse naturskader, jf. lovens § 4 stk. 6.

Det er indgået i Naturskaderådets vurdering, at der er tale om forhøjelse af fundamentet. Det fremgår af sagens oplysninger, herunder udtalelsen fra overtaksator, at der ikke er sket skade på fundamentet. Det er et krav, at for at kunne opnå dækning for ekstraudgifter, at bygningsdelen, i nærværende fundamentet, har været beskadiget., jf. lovens § 4, stk. 6, nr. 1.

Naturskaderådet bemærker, at der i nærværende alene tages stilling til krav om lovliggørelse. Afgørelsen omkring skadegradsberegningen vil blive afgjort, når dette punkt i klagesagen er fuldt oplyst.

Naturskaderådet bemærker, at det ikke er afgørende, om ejendommen er erklæret totalskadet, idet betingelserne for dækning af omkostninger til lovliggørelse fortsat ikke vil være opfyldt, da det som nævnt er en afgørende betingelse, at fundamentet er skadet som følge af stormfloden.

Da et grundlæggende kriterie for tilkendelse af erstatning efter loven således ikke er opfyldt, stadfæster Naturskaderådet [REDACTED] afvisning af at dække de meromkostninger for forhøjelse af fundamentet på din ejendom efter stormfloden den 21. oktober 2023, med den virkning, at anmeldelsen vedrørende disse forhold ikke vil blive behandlet efter reglerne i loven.

Klagevejledning

Denne afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. lovens § 30, stk. 1, 2. pkt. Dog kan afgørelsen indbringes for domstolene efter de almindelige regler herom.

Med venlig hilsen



Specialkonsulent

Bilagssamling

Bilag 1: Klage af den 8. juli 2025

Bilag 2: Høringssvar fra forsikringsselskabet

Bilag 3: Udtalelse overtaksator

Bilag 4: Skadelidtes bemærkninger til overtaksators rapport