[redacted]

NATURSKADERÅDET

Dato: 30. september 2026

Sag: 26/03745-5

Sagsbehandler:
/NMAN

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

Medhold i jeres klage vedrørende [redacted] vurdering af skadegraden af skader på ejendommen [redacted] med sagsnummer S23-000-05191.

Naturskaderådet meddeler hermed medhold på din klage over [redacted] afvisning af, at skaderne på ejendommen på adressen [redacted] (fremover omtalt ejendommen) som følge af stormfloden den 21. oktober 2023 betragtes som en totalskade.

Medhold meddeles på grundlag af de under klagesagen modtagne oplysninger fra dig. Naturskaderådet har vurderet, at der er grundlag for at behandle sagen som en totalskade under stormflodsordningen i lov om visse naturskader, og dit forsikringsselskab henstilles derfor til at genoptage behandlingen af sagen. Der henvises til begrundelsen nedenfor.

Sagsfremstilling
I din klage **(bilag 1)** af 4. juli 2025 er der anført:

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.

Til brug for den videre behandling af din klage har Naturskaderådet den 13. juli 2026 indhentet en supplerende udtalelse fra [redacted], som henviser til mail af den 24. maj 2025 **(bilag 2)**, hvor skadegradsberegningen fastholdes under henvisning til følgende:

Der er tale om en totalskade, når den direkte skade (skadegraden) på en bygning overstiger 50% af bygningens nyværdi.

Skadegraden i % findes ved at gennemføre en teoretisk beregning, som IKKE må forveksles med erstatningsopgørelse.
Når skadegraden er fastlagt, anvendes den teoretiske skadegradsberegning IKKE længere.
I skadegradsberegningen indgår delpriser hentet fra prisbøger samt kendte erfaringspriser på skadetidspunktet, eventuelt suppleret med indhentning af priser som ikke kan slås op i en prisbog el. lign.

Disse priser må IKKE forveksles med en reparationsudgift.
For at kunne beregne en skadegrad skal følgende udregnes:
Bygningens nyværdi (pris på den skaderamte bygning, priser på skadedagen anvendes), fastlægges i videst muligt omfang ud fra pristabeller prisbøger.
Ved fastlæggelse af skadeomfanget, medtages alle de bygningsdele samt hårdhvidevare og installationer, som er blevet DIREKTE beskadiget ved skadebegivenheden (stormflodsskaden)

De bygningsdele, som ikke er direkte beskadiget, men alligevel må fjernes efterfølgende i forbindelse reparation, medtages IKKE ***(disse omkostninger er følgeudgifter og vil blive dækket/indregnet når man efterfølgende udarbejder en partiel-erstatningsopgørelse*** *)*

<u>Eksempel på en IKKE beskadiget bygningsdel som IKKE skal indgå i skadegradsberegning:</u>
Hvis et ***IKKE*** *skaderamt vindue skal udtages/fjernes, for at kunne reparere ydervæggen.*
Her indgår udtagning af vindue (demontering og genmontering) IKKE i skadegradsberegningen, men denne udgift vil blive dækket som følgeskade, når man udarbejder en partiel reparation af den skaderamte bygning

Skadegraden beregnes for hver skaderamt bygning.

Der kan ikke anvendes reparationstilbud fra håndværkere m.m. i en skadegradsberegning.

*<u>Følgende udgifter skal **IKKE** indgå i en skadegradsberegning</u>:*
- Følgeskade/skadeafværgelse/redning og bevaring
- Oprydning/nedbrydning
- Genhusning
- Affugtning/skimmelsanering
- Rengøring
- Klargøring til genopførelse
- Byggeteknisk bistand
- Ubeskadigede bygningsdele

- Forøgede byggeudgifter som følge af byggelovgivningen (Lovliggørelse)
- Haveanlæg (beskadiget indkørsel mm)
- Andre omkostninger
- Juridisk Bistand

Med henblik på at opnå et tilstrækkeligt fyldestgørende oplysningsgrundlag i din sag, indhentede Naturskaderådet en supplerende vurdering fra rådets overtaksator. I udtalelsen, som vi modtog den 18. maj 2026 **(bilag 3**), udtaler overtaksator følgende:

Med baggrund i ovenstående fotos vurderes det at hele bygningen inkl. ca. 1/3 del af taget har stået under vand. Hvilke bygningsdele der er blevet direkte skadet af vandet og hvilke der har "kunnet tåle" vandet kan være en udfordring at fastlægge ud fra en besigtigelse 2 år efter at skaden indtraf, herunder at mange bygningsdele allerede er blevet nedrevet/fjernet. Man skal dog være meget varsom med at sætte en skadeprocent til "0" for organiske/fugtfølsomme bygningsdele, der har stået helt under vand, dette til trods for at de måske ser intakte ud! Et eksempel kunne være gulvbjælker af træ. De kan formentlig bevares, men når de har stået helt under vand, kan de have vredet/givet sig noget og over tid kan resterende levetid være nedsat i nogen grad. Derfor bør skadeprocenten på sådanne bygningsdele ud fra en konkret vurdering sættes til minimum fx 10 – 15% - det er min erfaring.

Jeg har efter bedste evne gennemset skadegradsberegningen tilbage fra den 01-07-2025 (sendt ind sammen med denne udtalelse) – dog alene i forhold til skadegradsprocenterne og forudsat at opmålte mængder er korrekte. Indledningsvis skal det bemærkes at skadegradsberegningen er meget svær at gennemskue og få et overblik i, da flere poster er indsat som større samlede beløb/bygningsdele. Det havde været mere overskuelig og tilgængeligt, hvis der var lavet en præcis opdeling på alle de enkelte bygningsdele. Desuden foretager man prisændringer/revisioner på flere poster undervejs og indsætter disse separat, som gør skadegradsberegningen noget rodet og svær at følge.

Det er dog mit klare skøn, at når ejendommen har stået under ca. 3,1 meter vand (inkl. "smittehøjden"), så vil en udregnet skadegradsprocent på ca. 25 % være for lav og hvis der fra selskabets side af blev udarbejdet en opdateret og mere overskueligt opdelt skadegradsberegning på de enkelte bygningsdele, så vil det være min erfaring at vi ligger på en skadegrad tæt på de 50 % eller derover.

Vedlagt udtalelsen er også overtaksators skadegradsberegning som fremgår af **bilag 4**, hvor skadegraden er beregnet til 58%.

Forsikringsselskabet blev hørt over overtaksators udtalelse, hvor forsikringsselskabet den 17. august 2026, havde følgende bemærkninger **(bilag 5)**:

Vi tager udtalelsen til efterretning.

Skadegradsberegningen er udarbejdet på baggrund af de registreringer og beregninger, der har været tilgængelige på tidspunktet for vurderingen.

Vi bemærker at denne sag har været særdeles omtvistet og langtrukken.

Det kan anerkendes, at opstillingen med samlede poster og efterfølgende prisrevisioner kan gøre materialet mindre overskueligt.

Formålet har imidlertid været at sikre, at alle relevante bygningsdele og nødvendige korrektioner indgår i beregningen på et retvisende grundlag.

Vi finder derfor, at beregningen samlet set giver et korrekt billede af skadeomfanget, men er enige i, at en mere detaljeret opdeling af de enkelte bygningsdele kunne have forbedret overskueligheden og gjort beregningsgrundlaget lettere at følge.

Selskabet tager delvist bekræftende genmæle.

Vi er ikke enige i den skønnede/vurderede skadegrad for samtlige bygningsdele, idet vi vurderer, at skadegraden er ansat for højt på flere af bygningsdelene.

Særligt bygningens bærende trækonstruktioner i gulv, vægge og lofter skønner selskabet ikke skaderamt med samme skadegrad som udtalelsen lægger op til.

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 værende fast ejendom og løsøre, som er dækket af en afgiftspligtig forsikring mod brand.

Videre følger det af erstatningsbekendtgørelsens nr. 869 af 19. juni 2022 § 20, at erstatning for skader på fast ejendom til helårsbeboelse eller fritidshus kan udbetales som totalskadeerstatning inklusiv restværdierstatning, hvis:

1) skadesprocenten overstiger 50 pct. af bygningens nyværdi,

2) udbedring af de opgjorte skader ikke er påbegyndt,

3) der sker opførelse af ny, tilsvarende bygning, og

4) opførelse af ny bygning sker på samme fysiske placering, med mindre særlige forhold forhindrer dette.

Af bestemmelsen følger desuden:

Stk. 2. Totalskadeerstatning gælder kun for fast ejendom, som ikke var bestemt til nedrivning, renovering eller modernisering på tidspunktet umiddelbart inden skadens indtræden.

Stk. 3. Ved beregning af skaden medtages kun de beskadigede bygningsdele. Skadesprocenten beregnes som den opgjorte skades procentmæssige

andel af den samlede beregnede udgift til opførelse af en ny, tilsvarende bygning.

Stk. 4. Værdien af anvendelige materialer fra ikke-beskadigede dele af ejendommen, som skadelidte vælger at beholde, fradrages i totalskadeerstatningen.

Begrundelse
Naturskaderådet har på baggrund af ovenstående vurderet, at der foreligger det nødvendige grundlag for at betragte skaden på ejendommen som en totalskade, og at der tilkendes erstatning i medfør af lov om visse naturskader, jf. lovens § 4, stk. 1, og stk. 2 og erstatningsbekendtgørelsens § 20.

Det er indgået i Naturskaderådets vurdering, at Naturskaderådets overtaksator har vurderet at skadegraden ligger på 58 %, hvilket udløser dækning som totalskade på ejendommen.

Forsikringsselskabet har på baggrund af en teknisk beregning fastsat skadegraden under 50 %. Overtaksator har ud fra en gennemgang beregnet en skadegrad på 58 %

Naturskaderådet har lagt vægt på bemærkningerne i overtaksators beregning (bilag 4), hvor overtaksator har foretaget beregninger på samme bygningsdele, som forsikringsselskabet har foretaget. Der er ikke modtaget oplysninger fra selskabet, som giver anledning til at tilsidesætte overtaksators vurdering.

Overtaksators skadegradsberegning er foretaget efter Forsikring & Pensions vejledning, hvor skadegraden alene beregnes ud fra den direkte skade på bygningens konstruktioner.

Det skal bemærkes, at Naturskaderådet ikke har taget stilling den af selskabet opgjorte erstatning.

Da kriteriet for at betragte skaderne på ejendommen som totalskade efter loven er opfyldt, har Naturskaderådet vurderet, at klagen skal imødekommes, med den virkning, at [redacted] skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at vurdere og opgøre skaden som en totalskade.

Naturskaderådet bemærker, at denne afgørelse ikke giver anledning til at ændre afgørelsen i den tidligere behandlede klagesag omhandlende lovliggørelse på fundamentet.

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

[redacted]
Specialkonsulent

Bilagssamling
Bilag 1: klage af den 24. juli 2025

Bilag 2: Høringssvar fra FSL

Bilag 3: Overtaksators udtalelse

Bilag 4: Overtaksators skøn over skadegradsberegningen

Bilag 5: Høringssvar fra FSL over overtaksators udtalelse