

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 103129:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I klageskema af 24/2 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Forholdet i sagen er nærmere det, at min klients kolonihavehus brændte (der blev påsat ild til det) og genopførsel af huset blev efterfølgende vurderet til 250.000 kr., hvilket min klient ikke var tilfreds med da håndværkeren der blev brugt, ikke havde udført arbejdet ordentligt, og min klient derfor mente at det var alt for billigt, da den pågældende ikke ville/kunne udføre det pågældende arbejde, men ønskede at en anden skulle udføre det pågældende hus.

Forsikringsselskabet ville ikke ændre vurderingen, der blev efterfølgende forsøgt et forlig med et beløb på 350.000 kr. Som blev afslået af forsikringsselskabet.

Min klient opgav herefter en genopførsel af huset, og ville have beløbet udbetalt uden genopførsel. Det ville forsikringsselskabet gerne, men de vil kun udbetale 69.666,00 kr. der svarede til en vurdering fra kolonihaveforeningen i 17. juli 2015 og min klient ville ikke gå med til, at det skulle vurderes, hvis man skulle have købt det pågældende hus, da min klient købte det.

Det er min klients opfattelse at der udbetales et beløb på 250.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Min klient ønsker at forsikringsselskabet udbetaler ham 250.000 kr. med renter fra den 7. marts 2022."

Ankenævnet for Forsikring

2.

103129

Selskabet har den 7/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerens kolonihavehus på ca. 26. m², beliggende ..., nedbrændte den 10. december 2021. Der er tegnet bygningsforsikring i Alm. Brand med betingelses nr. 4401, som vedlægges som **bilag A**.

Vores bygningstaksator foretager besigtigelse den 7. marts 2022, hvor man konstaterer at stort set

hele huset er nedbrændt. På baggrund af besigtigelsen, opgør vi erstatning til genopførelse af kolonihavehuset til i alt 282.076,95 kr.

Vores skadeopgørelse af 16. marts 2022 vedlægges som **bilag B**.

Den 29. juni 2023 modtager vi en indsigelse fra klageren, der nu er repræsenteret af advokat. Advokaten skriver, at klageren ikke er tilfreds med erstatningsopgørelsen eller den håndværker der er sat til at lave arbejdet, da han har ry for at afgive 'gode' tilbud for at få opgaven, og at man efterfølgende får ekstra regninger på arbejdet. Klageren ønsker derfor en anden håndværker til at udføre arbejdet og foreslår derfor at forlige sagen mod en kontant udbetaling af 350.000 kr. Kopi af advokatens brev vedlægges som **bilag C**.

Vores taksator svarer samme dag, at vi ikke kan imødekomme klagerens krav om udbetaling af en kontanterstatning på 350.000 kr. idet en kontanterstatning i henhold til forsikringsbetingelserne ikke kan overskride salgsprisen som ifølge vurderingen af haveloddet er opgjort til 69.666 kr. Vores taksator oplyser, at klageren naturligvis er velkommen til at finde en anden håndværker til opgaven, såfremt han ønsker kolonihavehuset genopført.

Den 10. januar 2024 anmoder klagerens advokat om at få oplyst, hvad erstatningen vil udgøre, såfremt klageren vælger at modtage en kontanterstatning i stedet for at genopføre huset.

Da klageren overtog haveloddet i 2015, blev værdien af haveloddet af Kolonihaveforbundet vurderet til 69.666 kr. Kopi af vurderingen vedlægges som **bilag D**.

Den 12. februar 2024 (**bilag E**) skriver vores taksator, at kontanterstatningen jf. forsikringsbetingelserne ikke kan overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

Da den maksimale tilladte handelspris ifølge havelodsvurderingen er opgjort til 69.666 kr., vil det være denne erstatning vi kan tilbyde.

Ved brev af 27. februar 2024 beder klagerens advokat om at få oplyst, hvem der har oplyst vurderingen på de 69.666 kr. og på hvilket grundlag vurderingen er foretaget.

Den 28. februar 2024 fremsender vores taksator kopi af vurderingsrapporten til klagerens advokat.

Vi har herefter intet hørt før vi modtager klagen fra ankenævnet.

Vores vurdering

Foranlediget af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, at skade på bygningen opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse.

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1., at *'erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.*

Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen, jf. punkt 6.2'.

Da vurderingen af haveloddet er lavet 6 ½ år før skadedagen, kan værdien af loddet i princippet være steget men også faldet i værdi. Bevisbyrden for, at værdien af loddet er højere end de 69.666

kr. påhviler klageren. Henset til at sagen nu er indbragt for Ankenævnet vil vi dog være indstillet på

at foretage en indeksregulering af beløbet, svarende til 1,5 % pr. år, således at kontanterstatningen

forhøjes til 80.000 kr.

På baggrund af det ovenfor anførte fastholder vi i øvrig vores stillingtagen i sagen."

Klagerens repræsentant bad om fristforlængelse den 25/6 2025, 4/7 2025, 16/9 2025 og 20/2 2026, hvorefter sekretariatet i meddelelse af 16/3 2026 oplyste, at sagen ville blive afgjort på det foreliggende grundlag. Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af vurdering af 17/7 2015 af klagerens havelod fremgår bl.a.:

"Maksimalt tilladte salgspris inkl. Løsøre: 69.666 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"100 Brand inklusive el-skade

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Ildsvåde (brand)

...

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

...

5 Hvordan beregnes erstatningen

5.1 Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103129

...

6 Erstatningens anvendelse

6.1 Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

6.2 Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen."

Nævnet udtaler:

Klagerens kolonihave brændte den 10/12 2021. Selskabet opgjorde erstatningen til genopførelse af kolonihavehuset til 282.076,95 kr. Selskabet opgjorde kontanterstatningen til 69.666 kr. i overensstemmelse med vurdering af havelodden foretaget i 2015 og med henvisning til, at kontanterstatningen ikke kan overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen. Selskabet har under sagen for nævnet tilbudt at indeksregulere beløbet, så kontanterstatningen forhøjes til 80.000 kr. Klageren ønsker kontanterstatning på 250.000 kr. inkl. renter fra 7/3 2022.

Klageren har anført, at han ikke vil gå med til, at vurderingen skal tage udgangspunkt i prisen på det tidspunkt, hvor han købte kolonihaven.

Selskabet har anført, at en kontanterstatning efter forsikringsbetingelserne ikke kan overskride salgsprisen. Selskabet har anført, at vurderingen af havelodden er lavet 6,5 år før skadedagen. Værdien af lodden kan være steget eller faldet i værdi. Selskabet har anført, at klageren har bevisbyrden for, at værdien af lodden er højere end den af selskabet tilbudte erstatning.

Det fremgår af vurdering af 17/7 2015 af klagerens havelod, at "Maksimalt tilladte salgspris inkl. Løsøre: 69.666 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1, at erstatningen normalt skal anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse. Det fremgår af punkt 6.2, at "anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse

Ankenævnet for Forsikring

6.

103129

på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Nævnet lægger til grund, at klageren har opgivet at genopføre kolonihavehuset og ønsker kon-
tanterstatning.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kolonihavens han-
delsværdi på skadedagen udgjorde 250.000 kr. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at
kritisere selskabets forhøjede vurdering, hvorefter handelsværdien er fastsat til 80.000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at haveloddens salgspris ses at være begrænset af kolo-
nihaveforbundets vurderingsregler, og at klageren ikke har fremlagt en nutidig vurdering af
havelodden.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har indeksreguleret den maksimalt tilladte salgspris,
som fremgår af vurdering af 17/7 2015.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103129

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings