

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. januar 2026 blev i sag nr. 103905:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Forsikringsselskabet Vendsyssel A/S
Albert Ginges Vej 50
9800 Hjørring

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har villaforsikring. I brev af 3/7 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har afvist at dække de faktiske omkostninger som Klager har haft i forbindelse med genopførslen af dennes nedbrændte ejendom, herunder omkostninger til ekstra fundering og genopførelse af terrasse.

1. Påstand

Under klagesagen nedlægges der påstand om, at Forsikringsselskabet skal anerkende, at Klager er berettiget til at modtage yderligere betaling på DKK 326.301,25 i erstatning, således Klager bliver stillet i økonomiske samme situation som før skadens indtræden.

Til støtte for påstanden henvises til det nedenfor anførte.

2. Sagsfremstilling

Klagers ejendom nedbrændte den 7. juni 2023, da der gik ild i ...

På den baggrund anmeldte Klager forsikringsbegivenheden til Forsikringsselskabet og blev tildelt en taksator. Klager og taksator ... fra Forsikringsselskabet mødtes og opgjorde brandskaden på baggrund af approberet tegningsmateriale, opmåling og besigtigelse. På mødet kunne klagers rådgiver ikke deltage, og rådgiver fik reelt ikke mulighed for indflydelse på erstatningsudmålingen.

Erstatningen til genopførelsen af den nedbrændte ejendom blev opgjort til DKK 2.785.000, og den samlede erstatning for indbo blev opgjort til DKK 600.000. Klager blev på intet tidspunkt gjort opmærksom på, at erstatningen var til fuld og endelig afgørelse.

Den 2. august 2023 sendte [taksator] en mail til Klager, hvori han gjorde opmærksom på, at han ikke fandt ekstra fundering påkrævet på baggrund af boreprofiler fra 1987.

Klager gjorde i den forbindelse opmærksom på, at det oprindelige hus var ekstrarunderet, og at dette er et sædvanligt fænomen i området, hvor klagers ejendom er beliggende.

[Taksator] gjorde imidlertid ikke Klager opmærksom på, at Klagers underskrift på brandskadeopgørelsen betød, at Klager var enig med størrelsen på opgørelsen. Klager følte sig presset af [taksator] til at underskrive brandskadeopgørelsen, hvorfor Klager underskrev brandskadeopgørelsen den 2. august 2023 og fremsendte denne til [taksator]. Brandskadeopgørelse af 2. august 2023 vedlægges som **bilag 1**.

Klager følte sig presset til at underskrive brandskadeopgørelsen, da selskabet hele tiden gjorde klager opmærksom på, at der ikke ville blive påbegyndt nedrivning, før der forelå en aftale

Efterfølgende blev der indgået en totalentreprise kontrakt med [entreprenørfirma] til opførelsen af Klagers ejendom. Totalentreprisekontrakt af 24. august 2023 vedlægges som **bilag 2**.

Heri blev det aftalt, at ejendommen skulle opføres nær det tidligere fundament, ca. 1,5 meter forskudt, ligesom Klager ønskede at tillægge yderligere 13 m² til ejendommen og få loft til kip i ejendommen. På baggrund heraf blev entreprisensummen opgjort til DKK 2.965.000. Beløbet til opførelsen var derfor DKK 180.000 højere end den tilkendte erstatning.

Den endelige opførelse har dog kostet Klager DKK 3.202.000, hvilket blandt andet kan tilskrives de ekstra kvadratmeter, opførelse af carport, belægning på udendørsarealerne, herunder terrasse, m.v.

Klager er af den opfattelse, at Forsikringsselskabet har fast sat erstatningen i brandskadeopgørelsen af den 2. august 2023, jf. bilag 1, for lavt, idet opførelsen af de ekstra 13 m² umuligt kan medføre en egenbetaling på DKK 417.000, da dette vil svare til en m²-pris på DKK 32.076,92 pr. m².

Klager er derfor som minimum berettiget til et beløb på DKK 117.000, således erstatningen stiller Klager i økonomiske samme situation som før skadens indtræden.

Udover erstatningens opgørelse bestrider Forsikringsselskabet også at skulle betale for det ekstraarbejde, der har været behov for på ejendommens sokkel.

Efter ejendommen blev opført fremsendte Klager den 30. januar 2024 en mail til Forsikringsselskabet, hvori faktura ... af 29. januar 2024 fra [entreprenørfirma] samt en specifikation på posten 'ekstra sokkelregning' var vedhæftet. Klager spurgte Forsikringsselskabet, om dette ville sørge for betaling heraf. Mail af 30. januar 2024 vedlægges som **bilag 3**. Faktura nr. ... af 29. januar 2024, hvilken vedlægges som **bilag 4**. Specifikation af ekstra sokkelarbejde af 23. november 2023 vedlægges som **bilag 5**.

Som det følger af specifikationen på posten 'ekstra sokkelregning', jf. bilag 5, så var ekstra arbejdet blevet udført i henhold til boreprøver og inspektionsrapporter. Ekstraarbejdet bestod blandt andet i udgravning og bortkørsel af jord og muld samt omkostninger til ejendommens sandpude,

hvilket var nødvendig for opførelsen af ejendommen. Omkostningerne hertil udgjorde DKK 134.301,25.

Den 14. juni 2024 afviste Forsikringsselskabet at betale posten 'ekstra sokkelregning', idet Forsikringsselskabet var af den overbevisning, at ekstraomkostningerne alene skyldtes ejendommens nye placering. Mail vedlægges som **bilag 6**.

Den 6. august 2024 redegjorde Klager for ekstraomkostningerne, der havde været i forbindelse med sokkelarbejdet på den genopførte ejendom. Klager gjorde Forsikringsselskabet opmærksom på, at ekstraarbejdet ikke skyldtes ejendommens nye placering, men derimod grundens funderingsforhold og forurening efter branden, der krævede det ekstra sokkelarbejde. Mail af den 6. august 2024 vedlægges som **bilag 7**.

I mail af den 9. august 2024 meddelte Forsikringsselskabet, at de fastholdt deres afgørelse af 14. juni 2024, hvilken vedlægges som **bilag 8**.

Klager er også her af den opfattelse, at Klager er berettiget til DKK 134.301,25, således erstatningen stiller Klager i økonomiske samme situation som før skadens indtræden.

Klager er altså indforstået med, at Klager selv skal bære omkostningerne for de ekstra 13 m² til ejendommen. Derimod er Klager ikke enig i, at Klager skal afholde ekstraomkostninger for det ekstra sokkelarbejde, da dette ikke skyldes Klagers forhold. Dette gjorde Klager opmærksom på ved skrivelse af den 18. oktober 2024, hvilken vedlægges som **bilag 9**.

Forsikringsselskabet sendte sagen videre til deres eksterne advokat, som ved skrivelse af 2. februar 2025 afviste at dække de øvrige omkostninger med henvisning til at kravet ikke var dokumentet. Skrivelse af 2. februar vedlægges som **bilag 10**.

Den 12. februar 2025 fremsendte Klager et svar hertil. I skrivelsen dokumenterede Klager at ekstraomkostningerne ikke kunne tilskrives Klager, men at disse alene skyldtes den for lave fastsatte erstatning ved brandopgørelsen af 2. august 2023. Skrivelse af 12. februar 2025 vedlægges som **bilag 11**.

Til skrivelsen af 12. februar 2025 var en berigtigelsesrapport af 5. oktober 2023 vedlagt. Som det fremgår heraf, er jorden ensartet over hele grunde, hvorfor det ikke har betydning, at Klager har opført ejendommen andetsteds på grunden. Dette er blevet konstateret af [geoteknisk firma 1's] stikprøvekontrol i 2023. Det ekstra sokkelarbejde kan derfor ikke pålægges Klager, da det alene skyldtes jordens funderingsforhold og forurening efter branden. Besigtigelsesrapport af 5. oktober 2023 vedlægges som **bilag 12**.

Forsikringsselskabet fastholdt deres afvisning af kravet ved skrivelse af 25. april 2025, hvilken vedlægges med tilhørende bilag som **bilag 13**.

Forsikringsselskabet anfører at spørgsmålet om fundering blev drøftet mellem Klager og [taksator], hvilket Klager ikke bestrider. Imidlertid har [taksator] ikke anført, at der på den nedbrændte ejendom var lavet ekstra fundering, hvorfor der også var behov herfor ved genopførslen, hvilket understøttes af [geoteknisk firma 2].

Ankenævnet for Forsikring

4.

103905

Endvidere anfører Forsikringsselskabet, at Klager var blevet gjort opmærksom på, at der kunne opstå eventuelle udfordringer ved at flytte ejendommens placering. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Forsikringsselskabet anfører også, at det er Forsikringsselskabet uvedkommende, at Klager har indgået aftaler med [entreprenørfirma] om ekstrarundering. Dette har Klager ikke. Klager sendte faktura herfor i januar 2024 til Forsikringsselskabet, hvilket Forsikringsselskabet ikke havde indvendinger imod. Derfor var Klager af den opfattelse at Forsikringsselskabet var enige i, at ekstrarunderingen var påkrævet.

Endeligt anfører Forsikringsselskabet, at kravet på DKK 75.000 for så vidt angår 100 m2 nylagt terrasse og 25 m2 svalegang er dækket i brandskadeopgørelsen. Posten blev opgjort til DKK 120.000 i brandskadeopgørelsen, dog var terrasse og svalegang ikke med i opgørelsen. Posteringen vedrørte alene belægning i indkørslen, og dermed ikke anlæg af ny terrasse. Forsikringsselskabet ville oprindeligt ikke dække omkostningerne til opførslen af en ny terrasse, idet denne ikke var pådraget skader. Terrassen blev dog ødelagt i forbindelse med den nedrivning som Forsikringsselskabet havde iværksat. Derfor er Klager berettiget til at få omkostningerne hertil dækket.

Forsikringsselskabet er ikke indstillet på at finde en mindelig løsning, hvorfor nærværende klage nødvendigjort.

3. Opgørelse af påstand

Klagers påstand kan opgøres således:

Manglende erstatning	DKK	117.000,00
Omkostninger til ekstra sokkelarbejde	DKK	134.301,25
Omkostninger til terrasseanlæg	DKK	75.000,00
I alt	DKK	326.301,25"

Selskabets eksterne advokat har den 27/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Paterne er uenige om, hvorvidt klager har godtgjort, at han er berettiget til yderligere kr. 326.301,25 i erstatning i forbindelse med en anerkendt brandskade den 7/6 2023.

Som bilag A uploades kopi af de gældende forsikringsbetingelser for villaforsikring, bet.nr. 70-2.

Indgåelsen af aftale mellem klager og selskabet:

Klager har – som sagens bilag 1 – fremlagt den brandskadeopgørelse, som parterne opnåede enighed om efter branden.

I forhold til aftalens indgåelse fremgår følgende direkte af aftalen:

'Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator] begge fra Forsikringssikringsselskabet Vendsyssel A/S'.

Det fremgår videre:

'Mødet er afholdt hos Forsikringsselskabet Vendsyssel d. 1. august 2023'.

Som bilag B fremlægges mail af 2. august 2023 (med de to vedhæftede bilag) sendt fra taksator ... til klager og til klagers rådgiver [arkitektfirma].

Mailen blev sendt i forlængelse af det afholdte møde dagen før.

Mailen var vedhæftet en boreprofil fra 1987 vedrørende klagers ejendom (benævnt ...pdf), som taksator havde fået indhentet.

Mailen var endvidere vedhæftet en 'brandskadeopgørelse.pdf' uden underskrifter.

I mailen anførte taksator:

'...og vedhæfter opgørelse iht. aftale.

Er der nogen i henholdsvis [arkitektfirma] og ... i morgen formiddag der kan skrive under?

Så kommer jeg forbi'.

Mailen blev fremsendt af taksator den 2. august 2023 kl. 15.22.

Som bilag C fremlægges mail af 2. august 2023 sendt kl. 17.47 fra klager til taksator ..., og med mailen (fremgår af side 2) blev fremsendt den som bilag 1 fremlagte brandskadeopgørelse underskrevet af både klager og klagers rådgiver [arkitektfirma].

I mailen anførte klager følgende:

'Vedhæftet underskrevet aftale

Original dokument kan afhentes hos ... i morgen'

Det rejste krav på 'manglende erstatning', kr. 117.000:

Klager gør gældende, at klager har krav på et beløb, kr. 117.000, som klager benævner 'manglende erstatning'.

Det rejste krav udspringer – ifølge klager – af, at klagers udgift til opførelse af klagers nye hus endte højere end den erstatning, som klager og selskabet havde opnået enighed om i brandskadeopgørelsen.

Selskabet bestrider, at klager har godtgjort at være berettiget til det rejste krav på 'manglende erstatning'.

Selskabet gør **for det første** gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale for begge parter.

Klager har - gennem takseringsforløbet - haft en rådgiver, [arkitektfirma], og både klager selv og klagers rådgiver har – som det fremgår af ovenstående gennemgang af forløbet ved aftalens indgåelse – underskrevet brandskadeopgørelsen.

Klagers eventuelle utilfredshed med [arkitektfirmas] udfyldelse af rollen som klagers rådgiver, er selskabet uvedkommende, og kan således alene være et anliggende mellem klager og dennes rådgiver.

Klager har ikke godtgjort, at det rejste krav 'manglende erstatning' udspringer af forhold, som har været parterne ubekendt (og dermed ikke drøftet) inden indgåelsen af aftalen.

Selskabet gør **for det andet** gældende, at klager ikke har godtgjort, at den opgjorte erstatning – som klager og denne rådgiver tidligere har accepteret – ikke er opgjort i overensstemmelse med de gældende vilkår.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 6.3 fremgår følgende:

6.3 Nyværdierstatning

6.3.1 Erstatningen efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

Som det fremgår af pkt. 6.3., tages der – ved opgørelse af klagers berettigede erstatning – udgangspunkt i, hvad det vil koste at genopføre klagers beskadigede hus med samme byggemåde og på samme sted.

Det giver derfor ikke mening at begrunde et yderligere erstatningskrav ved at tage udgangspunkt i den konkrete udgift til opgørelsen af klagers nye hus, for så derfra at regne baglæns.

Det forhold, at klager – efter sit valg om at bygge et andet og større hus end oprindelige – ender med konkret at afholde en større udgift end den mellem klager og selskabet opgjorte erstatning, udgør ikke et bevis for, at den indgåede brandopgørelse er forkert.

Selskabet har bedt klager om en redegørelse for præcist hvilke af de enkelte udgiftsposter i brandopgørelse, som klager finder, er forkerte, samt en redegørelse for, hvorfor klager ikke finder, at han er bundet af den indgåede aftale for så vidt angår disse udgiftsposter.

Klager har ikke fremsendt sådanne redegørelser.

Det rejste krav på 'omkostninger til ekstra sokkelarbejde', kr. 134.301,25:

Klager gør gældende, at klager har krav på et beløb, kr. 134.301,25, som klager benævner 'omkostninger til ekstra sokkelarbejde'.

Det rejste krav udspringer af, at klager – i forbindelse med opførelsen af klagers nye hus - modtog en faktura fra [entreprenørfirma] (klagers totalentreprenør) (bilag 4), som indeholdt en post, kr. 134.301,25 benævnt 'Ekstra sokkelarbejde'.

Posten 'ekstra sokkelarbejde' er udspecificeret i bilag 5, og det fremgår heraf, at beløbet primært angår udgravning af jord/muld og indbygning af 429 m³ sand (hvoraf 100 m³ var indeholdt i den kontrakt, som klager havde indgået med [entreprenørfirmaet]).

Selskabet bestrider, at klager har godtgjort at være berettiget til det rejste krav på 'omkostninger til ekstra sokkelarbejde'.

Selskabet gør **for det første** gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale for begge parter.

Selskabet skal igen henvise til, at klager - gennem takseringsforløbet – har haft en rådgiver, [arkitektfirma], og både klager selv og klagers rådgiver har underskrevet brandskadeopgørelsen.

Klager har ikke godtgjort, at det rejste krav 'omkostninger til ekstra sokkelarbejde' udspringer af forhold, som har været parterne ubekendt (og dermed ikke drøftet) inden indgåelsen af aftalen.

Selskabet skal i den forbindelse henvise til indholdet af mail af 2. august 2023 sendt fra taksator ... til klager og til klagers rådgiver [arkitektfirma] (bilag B).

I mailen anførte taksator ... følgende:

'Jeg har kontaktet [geoteknisk firma 1]. De kunne via GEUS finde boreprofiler fra 1987. Jeg går ud fra at I er enige med mig i at ekstra fundering ikke er påkrævet.'

Som tidligere oplyst, havde taksator ... vedhæftet den pågældende boreprofil fra 1987 vedrørende klagers ejendom (benævnt ...pdf).

Som tidligere anført, besvarede klager den af taksator ... fremsendte mail, ved samme dag at fremsende en af klager og klagers rådgiver underskrevet bygningsopgørelse uden bemærkninger/forbehold i forhold til spørgsmålet om ekstra fundering.

Selskabet bestrider, at klager har godtgjort, at klager – før klager underskrev bygningsopgørelsen – skulle have gjort opmærksom på, at det oprindelige hus var ekstrarunderet, og at dette er et sædvanligt fænomen i området, hvor ejendommen ligger.

Selskabet gør **for det andet** gældende, at klager ikke har godtgjort, at det i bilag 5 udspecificerede arbejde i forhold til posten 'Ekstra sokkelarbejde' ville være nødvendigt ved en genopførelse af klagers beskadigede hus med samme byggemåde og på samme sted.

Klager har ikke dokumenteret, at der – i forhold til placeringen af det beskadigede hus – har været udfordringer med fundering, hverken ved opførelsen af huset i 1987 eller siden hen.

Selskabet skal i den forbindelse henvise til, at de tidligere jordbundsundersøgelser fra 1987 (medtaget som bilag i bilag B) blev foretaget i forbindelse med opførelse af det gamle hus, hvorfor formodningen må være for, at eventuelle udfordringer udspringende af indholdet af disse jordbundsundersøgelser fra 1987 – på det beskadigede hus placering – blev håndteret ved opførelsen af det gamle hus.

Af den – som bilag 12 – fremlagte besigtigelsesrapport af 5. oktober 2023 fremgår, at de tidligere foretagne boring 1 og 2 ved jordbundsundersøgelsen i 1987 vurderes repræsentative for projektet, og det må således kunne lægges til grund, at jordbundsforholdene ikke har ændret sig.

Klager står bevismæssigt et vanskeligt sted, idet klager har valgt at bygge et nyt hus, som bl.a. i størrelse og placering på grunden, afviger fra det oprindelige hus.

Det nye hus udgør 161 m², hvor det gamle hus udgjorde 147 m², og den overdækkede terrasse udgør nu 14 m² mod tidligere 7 m².

Som det fremgår af oversigtskort i den gamle boreprofil fra 1987 (medtaget som bilag i bilag B, ligger der en forhenværende grøft lige til højre for placeringen af det gamle hus.

I mail af 2. august 2023 (bilag B) anførte taksator følgende herom:

'På oversigtskortet er der dog markeret en forhenværende grøft. Det skal I nok være obs. på, hvis huset rykkes den vej.'

Klager valgte netop at placere sit nye hus længere mod højre end det gamle hus, idet carporten – som lå til højre for det gamle hus med indkørsel op langs siden – blev flyttet helt ned til gavlen mod vejen (se de som bilag D fremlagte fotos af henholdsvis det gamle og det nye hus fra Google Maps og Kraks).

Den af klager – som bilag 12 – fremlagte besigtigelsesrapport af 5. oktober 2023 bidrager ikke til klagers godtgørelse af, at det i bilag 5 udspecificerede arbejde i forhold til posten 'Ekstra sokkelarbejde' ville være nødvendigt ved en genopførelse af klagers beskadigede hus med samme byggemåde og på samme sted.

Besigtigelsesrapporten (og fotos i rapporten) beskriver alene, hvad der kunne ses på ejendommen den 5. oktober 2023, efter at udgravningen havde fundet sted.

Der er ikke udarbejdet en rapport, som beskriver forholdene på ejendommen før udgravningen, herunder evt. forhold, som kan belyse, hvorfor den foretagne udgravning skulle være nødvendig.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for den af klager påståede forurening efter branden, som årsag til behov for ny sandpude.

Som bilag E (side 1) er fremlagt et foto af ejendommen fra Google Maps taget i september måned 2023 (dvs. umiddelbart før udgravningen), og forholdene på dette foto dokumenterer ikke et behov for den foretagne udgravning (ses i bilag E, side 2).

Selskabet har bedt klager om en dokumenteret begrundelse for, at det i bilag 5 udspecificerede arbejde i forhold til posten 'Ekstra sokkelarbejde' ville være nødvendigt ved en genopførelse af klagers beskadigede hus med samme byggemåde og på samme sted, samt en redegørelse for, hvorfor klager ikke finder, at han er bundet af den indgåede aftale for så vidt angår disse udgiftsposter.

Klager har ikke fremsendt en sådan dokumenteret begrundelse.

Afslutningsvist skal selskabet henvise til de gældende vilkår pkt. 2.2.1 'Hvad dækker forsikring':

2.2 Hvilke bygninger m.m. er dækket

2.2.1 Forsikringen omfatter de på forsikringsstedet beliggende bygninger incl. fundament indtil en dybde af 1 meter under jordlinje/terræn eller under kældergulv. Kloak og nedgravede anlæg er medforsikret i det omfang, de er beliggende under bygningen, eller max. 1 meter fra et lodret plan langs ydersiden af bygningens mure.

Bygningen er således forsikret til underkant af fundament, dog max. 1 meter. Terrændækket er forsikret til og med det kapillarbrydende lag over eventuelt fyldsand.

Sandpuden under huset betragtes ikke som en del af huset.

Med henvisning til pkt. 2.2.1. gør selskabet gældende, at det i bilag 5 udspecificerede arbejde i forhold til posten 'Ekstra sokkelarbejde' ikke er dækket på den hos selskabet tegnede forsikring.

Selskabet bestrider, at selskabet på noget tidspunkt har givet klager den opfattelse, at selskabet var enig i, at ekstrarundering var påkrævet.

Det rejste krav på 'omkostninger til terrasseanlæg', kr. 75.000:

Klager gør gældende, at klager har krav på et beløb, kr. 75.000, som klager benævner 'omkostninger til terrasseanlæg'.

Selskabet bestrider, at klager har godtgjort at være berettiget til det rejste krav på 'omkostninger til terrasseanlæg'.

Selskabet gør **for det første** gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale for begge parter.

Selskabet skal igen henvise til, at klager – gennem takseringsforløbet – har haft en rådgiver, [arkitektfirma], og både klager selv og klagers rådgiver har underskrevet brandskadeopgørelsen.

Klager har ikke godtgjort, at det rejste krav 'omkostninger til terrasseanlæg' udspringer af forhold, som har været parterne ubekendt (og dermed ikke drøftet) inden indgåelsen af aftalen.

Selskabet skal i den forbindelse henvise til, at det af den indgåede brandopgørelse fremgår, at der er opgjort kr. 120.000 til dækning af 'Belægning, have, plankeværk mv.'.

Selskabet skal **for det andet** gøre gældende, at klager ikke har godtgjort sin forklaring i forhold til det rejste krav, herunder bl.a. at terrassen og svalegang først blev ødelagt i forbindelse med en nedrivning, som selskabet havde iværksat.

Selskabet skal - for god ordens skyld - afvise, at selskabet hæfter for eventuelle ansvarspådragende handlinger fra den selvstændigvirkende tredjemand, nedrivningsfirmaet ...

Afslutningsvist skal selskabet henvise til de gældende vilkår pkt. 2.4 'Haveanlæg med mere':

2.4. Haveanlæg med mere.

2.4.1 Forsikringen dækker haveanlæg herunder gårdbelægninger.

2.4.2 Udgifterne godtgøres med indtil kr. 100.000,-, i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.

Med henvisning til pkt. 2.4.2. – og henset til at der i den indgåede brandopgørelse er medtaget kr. 120.000 til dækning af 'belægning, have, plankeværk mv.' - gør selskabet gældende, at klager ikke er berettiget til dækning af yderligere udgift til 100 m2 nylagt terrasse og 25 m2 svalegang på den hos selskabet tegnede forsikring.

Afsluttende bemærkninger:

Henset til ovenstående bemærkninger fastholder selskabet sin tidligere fremsendte afvisning af de af klager rejste krav."

Klagerens advokat har i brev af 29/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"[Arkitektfirmaets] involvering i sagen:

Indklagede lægger i sit indlæg stor vægt på, at klager har haft en rådgiver i sagen – [arkitektfirma].

Det bemærkes, at [arkitektfirmas] involvering i sagen endte med at blive yderst sporadisk, idet taksator ... havde lavet en opgørelse klar og pressede voldsomt på for at få en underskrift på aftalen. Det endte derfor med, at [arkitektfirma] kun deltog i ét møde (d. 1. august 2023), hvor der hovedsageligt blev drøftet indbodækning. Herefter følte klager sig så presset af [taksator] til at skrive under, at han måtte bede [arkitektfirma] om at skrive under sammen med klager selv.

Vidneerklæring fra [arkitektfirma] fremlægges som **bilag 14**.

[Taksator] gjorde på intet tidspunkt parterne opmærksomme på, at der var tale om en endelig opgørelse, men oplyste, at intet arbejde kunne påbegyndes, før klager havde skrevet under. Samtidig udløb var klager presset af, at han kun var dækket for genhusning i en begrænset periode.

Udgifter til ekstrarfundering:

Klager har igennem hele forløbet gjort opmærksom på, at ejendommen er opført på gammel mosejord og derfor under alle omstændigheder ville kræve ny og ekstra fundering – uanset husets beliggenhed. Dette er da også en af årsagerne til, at klagers totalentreprenør tager forbehold for udgiften til ekstrarfundering.

Indklagede har da heller ikke gjort indsigelse mod forbeholdet i totalentreprenørens tilbud – ligeledes har indklagede ikke gjort indsigelse mod betaling af den som bilag 4 fremlagte faktura, som hurtigt blev fremsendt til indklagede d. 30. januar 2024 (bilag 3).

Det bemærkes, at indklagede gennem hele forløbet har været repræsenteret af [taksator], som, hvis man var uenig i at skulle betale, burde have gjort opmærksom på dette.

Såfremt indklagede er utilfredse med [taksators] repræsentation, er dette et forhold mellem indklagede og [taksator], og kan således ikke komme klager til skade.

Det bemærkes yderligere, at den eksisterende fundering var forurennet efter branden og måtte udskiftes som følge heraf.

Terrasse:

På besigtigelse på ejendommen blev klager nægtet erstatning for terrasser i forbindelse med nedrivningen. Det skyldtes, at taksator var af den opfattelse, at den eksisterende terrasse kunne bevares ved nedrivning. Klager tvivlede kraftigt på dette, men aftalen blev, at beløbet i første omgang ikke skulle med i opgørelse, men så i stedet skulle medtages sidenhen, hvis det ikke kunne lade sig gøre at beholde terrassen.

Taksator oplyste i den forbindelse, at terrasse ikke var omfattet i beløbet på 120.000 kr., som var afsat til belægning, have, plankeværk m.v. – men altså ikke terrasse.

Det kunne desværre ikke lade sig gøre at bibeholde den oprindelige terrasse.

Klager er dermed påført en udgift til nedrivning og genopførsel af klagers terrasse. Dette beløb skal således afholdes af indklagede, da terrassen ikke stod til at redde i forbindelse med nedrivning af ejendommen.

Opsummerende gøres det således gældende, at klager er blevet presset til at underskrive en aftale, som ikke er rimelig og afbalanceret, uden at klager har haft rådgiverbistand i forløbet. Der er tale om poster, som har været uventede for parterne, men som klager har anført over for indklagede, at der måske ville komme. Således bør klager i det fulde meddeles medhold ved Ankenævnet."

Selskabets eksterne advokat har i brev af 20/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet gør gældende, at indholdet af den af [arkitektfirma] udarbejdede erklæring (udarbejdet her mere end 2 år efter det omtvistede forløb) ikke kan tillægges nogen bevisværdi i sagen.

Sagen må afgøres ud fra indholdet af de tidstro objektive oplysninger.

Selskabet skal i den forbindelse - på ny - henvise til, at det direkte fremgår af den fremlagte brandskadeopgørelse (bilag 1), at 'Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator] begge fra Forsikringssikringsselskabet Vendsyssel A/S'.

Det kan – ubestridt – lægges til grund, at [arkitektfirma] deltog i det i brandaftalen beskrevne møde den 1/8 2023, og ligeledes – ubestridt – lægges til grund, at [arkitektfirma] efterfølgende underskrev brandskadeopgørelsen den 2/8 2023 (sagens bilag 1 og bilag C).

Selskabet gør opmærksom på, at [arkitektfirma] – som klagers rådgiver – må siges at have en interesse i sagens udfald.

De af klagers advokat anførte udokumenterede bemærkninger under punktet '[arkitektfirmas] involvering' bestrides af selskabet.

I forhold til de af klagers advokat anførte bemærkninger under punktet 'Udgifter til ekstrarundering' skal selskabet anføre,

- at klager ikke har dokumenteret, at ejendommen under alle omstændigheder ville kræve ny og ekstra fundering – uanset husets beliggenhed,
- at indholdet af klagers aftale med [entreprenørfirma] (klagers totalentreprenør) om opførelse af klagers nye hus - herunder dennes forbehold for udgift til ekstrarundering ved opførelse af klagers nye hus - er selskabet uvedkommende, og kan ikke tillægges betydning ved fastsættelsen af klagers berettigede erstatning fra selskabet,
- at selskabet således hverken kunne eller burde gøre indsigelse mod indholdet af klagers aftale med [entreprenørfirma] (klagers totalentreprenør) om opførelse af klagers nye hus,
- at klagers valg af at afregne af den som bilag 4 fremlagte faktura - i forbindelse med opgørelsen af klagers nye hus - er selskabet uvedkommende,
- at selskabet således hverken kunne eller burde gøre indsigelse mod den af [entreprenørfirma] (klagers totalentreprenør) udstedte faktura i forbindelse med opførelsen af klagers nye hus,

Ankenævnet for Forsikring

12.

103905

- at selskabet (og taksator ...) hverken har anerkendt eller betalt den som bilag 4 fremlagte faktura,
- at klager ikke har dokumenteret, at ejendommens eksisterende fundering var forurenset efter branden og måtte udskiftes som følge heraf.

De af klagers advokat anførte udokumenterede bemærkninger under punktet 'Terrasse' bestrides af selskabet, og selskabet henviser i det hele til de i brev af 27/8 2025 anførte bemærkninger.

Også i forhold til dette punkt gør selskabet gældende, at indholdet af den af [arkitektfirma] udarbejdede erklæring (udarbejdet her mere end 2 år efter det omtvistede forløb) ikke kan tillægges nogen bevisværdi i sagen.

Henset til ovenstående bemærkninger fastholder selskabet sin tidligere fremsendte afvisning af de af klager rejste krav."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt boreprofiler fra 1987. Af mail af 2/8 2023 fra selskabets taksator til klageren og hans arkitekt fremgår bl.a.:

"Jeg har kontaktet [geoteknisk firma 1]. De kunne via GEUS finde boreprofiler fra 1987. Jeg går ud fra at I er enige med mig i at ekstra fundering ikke er påkrævet. På oversigtskortet er der dog markeret en forhenværende grøft. Det skal I nok være obs. på, hvis huset rykkes den vej.

Jeg videresender mail fra [geoteknisk firma 1] og vedhæfter opgørelse iht. aftale.

Er der nogen I henholdsvis [arkitektfirma] og ... i morgen formiddag der kan skrive under?

Så kommer jeg forbi."

Af mail af 2/8 2023 fra geoteknisk firma 1 til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hermed [geoteknisk firma 2's] boringer fra grunden.

Overside bæredygtige lag er i boring 1 angivet i 0,6 m under terræn og i 0,7 m under terræn i boring 2.

Hvis der er brug for mere, så kontakt mig endelig."

Af selskabets brandskadeopgørelse underskrevet af klageren og klagerens arkitekt den 2/8 2023 fremgår bl.a.:

"Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator] begge fra Forsikringsselskabet Vendsyssel A/S. Mødet er afholdt hos Forsikringsselskabet Vendsyssel tirsdag d. 1. august 2023.

Policenr. ... - villaforsikring

Ankenævnet for Forsikring

13.

103905

Skade incl. restværdi, lovliggørelse og moms	kr.	2.493.610
Administrationsbidrag ([arkitektfirma], landinspektør m.m.)	-	46.390
Carport/udhus	-	125.000
Belægning, have, plankeværk m.v.	-	120.000
I alt.....	kr.	2.785.000

Indeholdt i erstatningssummen er:
Etablering af byggestrøm og vand.
Eventuelle tilslutningsafgifter.
Fiber, antenne m.v.
Ladestander i carport.
Udendørs belysning.

Udenfor for summen er.
Genhusning i op til et år.
Nedbrydning og bortskaffelse.
Frakobling af el og vand.
Entrepriseforsikring i 6 mdr.
Udgifter til el- og vand i byggeperioden iht. måler/bi-måler.

Policenr. ... - indboforsikring

Det samlede indbo er iht. bilag opgjort til	kr.	600.000,00
Der til dato udbetalt a'conto	-	268.129,50
Overføres til nem-konto	kr.	331.870,50"

Nævnet har fået forelagt totalentreprisekontrakt af 24/8 2023 for opførelse af et hus på 160 m2 til 2.965.000 kr.

Af besigtigelsesrapport af 6/10 2023 fra geoteknisk firma 1 fremgår bl.a.:

"Den 5. oktober 2023 er der udført besigtigelse af udgravning på ... ifm. med opførelse af et nyt hus.

[Geoteknisk firma 2] har tidligere i 1987 foretaget en jordbundsundersøgelse på matriklen. Boringen 1 og 2 vurderes repræsentative for projektet.

Ved de udførte borer er der under 0,2 á 0,7 m muld og stærkt muldet sand truffet glaciale aflejring af sand, silt samt ler til den borede dybde 4,0 m under terræn.

Boringerne er konstateret tørre ved boretidspunkt.

Der var på inspektionstidspunkt udgravet for hovedparten af byggefelt til kote +24,1 á +24,9 DVR90. Udgravningsniveau blev indmålt med GPS, hvor der i alt blev indmålt 4 punkter som afgrænser niveauet for muld samt fylldag og dermed overside bæredygtige lag for sandpu-de/fundamenter. De indmålte punkter er vist på foto 1. Udgravningen er vist på fotos 2-4.

...

Ankenævnet for Forsikring

14.

103905

I bunden af udgravningen blev der hovedsageligt truffet glaciale aflejringer af smeltevandssand, og ler. Den visuelle besigtigelse blev suppleret med stedvise håndboringer til 1,0 m under udgravningsniveauet.

De trufne aflejringer vurderes at være i god overensstemmelse med de repræsentative boringer.

Enkelte steder i byggefeltet blev der truffet muld/fyldrester samt opblødte ler af lejringer. Det blev aftalt med entreprenøren på pladsen at der skal foretages en oprensning af disse inden der indbygges med ren sandfyld.

Betinget af, at ovenstående tiltag foretages, er udgravning således egnet til en direkte fundering på sandpude/intakte aflejringer for den fremtidige bygning. Udgravningen er dermed synet og godkendt."

Af specifikation af 23/11 2023 for ekstra sokkelarbejde fra klagerens entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"[Entreprenørfirma] har modtaget faktura vedrørende forbrug af sand, sandpude samt inspektionsrapport fra [geoteknisk firma 1], som nøjagtig beskriver omfanget af ovennævnte arbejde. Arbejdet er udført i henhold til boreprøver og inspektionsrapport

Udgravning af jord /muld og indbygning af 429 m2 sand
Faktura fra vognmand i alt leveret 429 m3 — 100 m3 inkl, i kontrakt

Ekstra 329 m3 sand a' kr. 95,00	kr.	31.255,00
2 Stk. skelbrønde a' 4000,-	kr.	8.000,00
Komprimeringskontrol	kr.	4.500,00
Bortkørsel udgravet jord/muld jf. bilag	kr.	56.000,00
IBS attest	kr.	4.800,00
Manglende skelpæle ifølge landinspektør	kr.	2.846,00
I alt	kr.	107.441,00
Moms, 25 %	kr.	<u>26.860,25</u>

Ekstra sokkelarbejde i alt inkl. moms	kr.	<u>134.301,25</u>
--	------------	--------------------------

Beløbet vil blive opkrævet sammen med rate 1."

Af faktura af 29/1 2024 fra klagerens entreprenørfirma fremgår bl.a.:

"1.rate	444.750,00
Ekstra sokkelarbejde	134.301,25
2.rate	593.000,00
3.rate	741.250,00
Betalingsbetingelse Netto kontant	I alt DKK 1.530.641,00
	25% moms 382.660,25
Ved betaling efter 29. januar 2024 beregnes rente	I alt DKK Inkl. moms 1.913.301,25"

Ankenævnet for Forsikring

15.

103905

Af mail af 30/1 2024 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedhæftet aconto regning på ..., som jeg bekræfter at arbejdet er udført

Posten 'ekstra sokkelregning' har jeg vedhæftet specifikation på og den er udenfor forsikringssummen da det er oprydning og ekstra sandpude.

Vil i sørge for betaling."

Af udateret besked fra klagerens arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter hermed at have deltaget i møde den 1. August 2023, hos forsikringsselskabet Vendsyssel i ..., til stede var [medarbejder i selskabet], [selskabets taksator] og [klageren], ejer at det brændte hus. Jeg undrede mig efter mødet, hvad rolle jeg havde i det, da der ikke blev snakket om erstatningen på bygningen, hvilket jeg var hyret til. Denne var åbenbart allerede aftalt inden mødet og dagen efter den 2. august blev jeg kontaktet af [selskabets taksator] for underskrift på en aftale som jeg ikke var en del af.

På mødet den 1. august blev der stort set kun diskuteret indbo, dog nævnte [klageren] at beløbet til belægning var for lille, pga. [selskabets taksator] ikke ville acceptere erstatning for terrasse, under påskud af at denne ikke var blevet ødelagt ved branden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Hvad dækker forsikringen

2.1 Forsikringen dækker den på forsikringsstedet beliggende ejendom incl. garage og udhuse indtil 75 m2

2.2 Hvilke bygninger m.m. er dækket

2.2.1 Forsikringen omfatter de på forsikringsstedet beliggende bygninger incl. fundament indtil en dybde af 1 meter under jordlinie/terræn eller under kældergulv. Kloak og nedgravede anlæg er medforsikret i det omfang, de er beliggende under bygningen, eller max. 1 meter fra et lodret plan langs ydersiden af bygningens mure.

...

2.4. Haveanlæg med mere.

2.4.1 Forsikringen dækker haveanlæg herunder gårdbelægninger.

2.4.2 Udgifterne godtgøres med indtil kr. 100.000,-, i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.

2.4.3 For beplantning erstattes alene udgifter til nyplantning, det vil for buske og træer sige ikke over 4 år gamle planter.

2.4.4 Erstatningen bortfalder, såfremt retablering ikke finder sted.

2.4.5 Drivhuse, lysthuse, pavilloner, skure, hegn af murværk, flagstænger samt plankeværker og stakitter.

...

6. Opgørelse af erstatning

6.1 I tilfælde af skade kan selskabet erstatte denne ved at:

- Sætte de beskadigede genstande i væsentlig samme stand som før skaden.
- Overtage genstanden mod at levere genstande svarende til de skaderamte (ved nyværdi tilsvarende nye genstande)
- Overtage genstanden mod at betale kontant erstatning.

6.2 Forsikringen er indtegnet til nyværdi medmindre andet fremgår af Deres police.

6.3 Nyværdierstatning

6.3.1 Erstatningen efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted.

6.3.2 Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggematerialer eller byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

...

6.4 Erstatningens udbetaling

Erstatningen udbetales når reetablering af det beskadigede har fundet sted. Hvis der i forbindelse med reetablering er udarbejdet en af selskabet godkendt rateplan, udbetales erstatning i overensstemmelse hermed, når det overfor selskabet dokumenteres, at betingelserne for udbetaling er opfyldt.

...

7.3 Restværdierstatning

7.3.1 Hvis en dækningsberettiget skade på bygning(erne) udgør 50 % eller mere af nyværdien, kan forsikringstageren i stedet for reparation vælge at få nedrevet anvendelige rester og få opført en tilsvarende bygning som ny.

7.3.2 Vælger forsikringstageren at få opført en ny bygning, dækker forsikringen også nødvendige udgifter til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

7.3.3 Erstatning udbetales dog kun, hvis de anvendelige bygningsrester er nedrevet, og hvis erstatningen anvendes til genopførelse.

7.3.4 Den værdi resterne eventuelt måtte have til anden anvendelse, fradrages restværdierstatningen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

17.

103905

Klagerens hus nedbrændte den 7/6 2023. Der blev afholdt møde hos selskabet den 1/8 2023, hvor klageren og hans arkitekt deltog. Selskabet fremsendte herefter en brandskadeopgørelse, hvor erstatningen var fastsat til 2.785.000 kr., og klageren og arkitekten underskrev opgørelsen den 2/8 2023. Klageren indgik den 24/8 2023 en totalentreprisekontrakt om opførelse af et nyt hus, der er 13 m² større og har en lidt anden beliggenhed på grunden. Selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning.

Klageren ønsker erstatning med yderligere i alt 326.301,25 kr. til genopførelse af huset, ekstra sokkelarbejde og terrasseanlæg. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Erstatningsopgørelse for hus

Klageren ønsker erstatning med yderligere 117.000 kr., så erstatningen stiller ham i samme økonomiske situation som før skadens indtræden. Klageren har anført, at opførelsen af det nye hus har kostet 3.202.000 kr., og at selskabet har fastsat erstatningen for lavt, idet de ekstra 13 m² umuligt kan medføre en egenbetaling på 417.000 kr., svarende til en m²-pris på 32.076,92 kr. Klageren har anført, at han blev presset til at underskrive en aftale, som ikke er rimelig og afbalanceret. Arkitektfirmaets involvering endte med at blive yderst sporadisk, idet taksator havde lavet en opgørelse klar og pressede på for en underskrift. Det endte derfor med, at arkitektfirmaet kun deltog i ét møde den 1/8 2023, hvor der hovedsageligt blev drøftet indbodækning. Herefter følte klageren sig så presset af taksator til at skrive under, at klageren måtte bede arkitektfirmaet om at skrive under sammen med ham. Taksator gjorde ikke opmærksom på, at der var tale om en endelig opgørelse, og oplyste, at intet arbejde kunne påbegyndes, før klageren havde skrevet under. Samtidig var klageren presset af, at han kun var dækket for genhusning i en begrænset periode.

Selskabet har for det første gjort gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale. Klageren har gennem takseringsforløbet haft en rådgiver, og både klageren og rådgiveren har underskrevet brandskadeopgørelsen. Klagerens eventuelle utilfredshed med arkitektfirmaets arbejde som rådgiver er selskabet uvedkommende. Klageren har ikke godt-

gjort, at kravet udspringer af forhold, som var parterne ubekendt og dermed ikke har været drøftet, inden aftalen blev indgået.

Selskabet har for det andet gjort gældende, at klageren ikke har godtgjort, at erstatningen ikke er opgjort i overensstemmelse med de gældende vilkår. Det forhold, at klageren valgte at bygge et andet og større hus end det oprindelige og er endt med en større udgift end den aftalte erstatning, udgør ikke et bevis for, at den aftalte brandopgørelse er forkert.

Det fremgår af udateret besked fra klagerens arkitektfirma, at "Jeg bekræfter hermed at have deltaget i møde den 1. August 2023, hos forsikringsselskabet Vendsyssel i ..., til stede var [medarbejder i selskabet], [selskabets taksator] og [klageren], ejer at det brændte hus. Jeg undrede mig efter mødet, hvad rolle jeg havde i det, da der ikke blev snakket om erstatningen på bygningen, hvilket jeg var hyret til. Denne var åbenbart allerede aftalt inden mødet og dagen efter den 2. august blev jeg kontaktet af [selskabets taksator] for underskrift på en aftale som jeg ikke var en del af. På mødet den 1. august blev der stort set kun diskuteret indbo, dog nævnte [klageren] at beløbet til belægning var for lille, pga. [selskabets taksator] ikke ville acceptere erstatning for terrasse, under påskud af at denne ikke var blevet ødelagt ved branden".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere 117.000 kr. i erstatning for det nedbrændte hus.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen til 2.785.000 kr., og at det af opgørelsen fremgår, at "Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator]". Klageren og arkitekten har underskrevet denne erstatningsopgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103905

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har valgt at bygge et andet og større hus. Det oplyste om prisen for det opførte hus godtgør ikke i sig selv, at selskabets erstatning var utilstrækkelig til at genopføre et hus som det nedbrændte.

Terrasseanlæg

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til terrasseanlæg med 75.000 kr. Klageren har anført, at han ved besigtigelsen blev nægtet erstatning for terrassen, fordi taksator mente, at den eksisterende terrasse kunne bevares ved nedrivningen. Klageren tvivlede på dette, men aftalen blev, at beløbet i første omgang ikke skulle med i opgørelsen, men i stedet skulle medtages sidenhen, hvis det ikke kunne lade sig gøre at beholde terrassen. Taksator oplyste, at udgifter til terrasse ikke var omfattet i beløbet på 120.000 kr. i brandskadeopgørelsen, som var afsat til belægning, have, plankeværk m.v. Klageren har anført, at det desværre ikke kunne lade sig gøre at bibeholde den oprindelige terrasse. Han er derfor blevet påført en udgift til nedrivning og genopførelse af terrassen.

Selskabet har for det første gjort gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale. Klageren har gennem takseringsforløbet haft en rådgiver, og både klageren og rådgiveren har underskrevet brandskadeopgørelsen. Klageren har ikke godtgjort, at kravet udspringer af forhold, som har været parterne ubekendt og dermed ikke drøftet inden indgåelsen af aftalen. Selskabet har henvist til, at det af den indgåede brandopgørelse fremgår, at der er opgjort 120.000 kr. til dækning af "Belægning, have, plankeværk mv."

Selskabet har for det andet gjort gældende, at klageren ikke har godtgjort, at terrassen og svalegang først blev ødelagt i forbindelse med en nedrivning, som selskabet iværksatte. Selskabet hæfter ikke for eventuelle ansvarspådragende handlinger fra nedrivningsfirmaet. Selskabet har endvidere henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 2.4.2., hvor det fremgår, at forsikringen dækker med indtil 100.000 kr. for haveanlæg.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afslag på dækning for terrasseanlæg.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af brandskadeopgørelsen fremgår, at "Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator]". Der er i opgørelsen afsat 112.000 kr. til "Belægning, have, plankeværk m.v.", og klageren har ikke godtgjort, at dette beløb ikke omfatter et terrasseanlæg som det eksisterende. Klageren og arkitekten har underskrevet brandskadeopgørelsen, og der foreligger ingen skriftlig aftale om, at klageren har ret til yderligere erstatning i det tilfælde, at den tidligere terrasse ikke kunne bevares.

Det som klageren i øvrigt har anført – samt arkitektfirmaets redegørelse for forløbet omkring møder og aftaleunderskrift den 1-2/8 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Ekstra sokkelarbejde

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til ekstra sokkelarbejde med 134.301,25 kr. Klageren har anført, at ekstraarbejdet blevet udført i henhold til boreprøver og inspektionsrapporter. Ekstraarbejdet bestod blandt andet i udgravning og bortkørsel af jord og muld samt omkostninger til sandpude, hvilket var nødvendigt for opførelsen af huset. Klageren gjorde igennem hele forløbet opmærksom på, at huset var opført på gammel mosejord og derfor krævede ny og ekstra fundering uanset husets beliggenhed. Hvis selskabet ikke var enig i at skulle betale for ekstrarfundering, burde selskabet have gjort opmærksom på dette. Det fremgår af besigtigelsesrapport af 6/10 2023 fra geoteknisk firma 1, at jorden er ensartet over hele grunden, hvorfor det ikke har betydning, at klageren har opført huset et andet sted på grunden. Dette er konstateret ved geoteknisk firma 1's stikprøvekontrol i 2023. Det ekstra sokkelarbejde kan derfor ikke pålægges klageren, da det alene skyldes jordens funderingsforhold og forurening efter branden.

Selskabet har for det første gjort gældende, at der med brandskadeopgørelsen er indgået en bindende aftale. Klageren har gennem takseringsforløbet haft en rådgiver, og både klageren og rådgiveren har underskrevet brandskadeopgørelsen. Klageren har ikke godtgjort, at kravet udspringer af forhold, som har været parterne ubekendt og dermed ikke er blevet drøftet, inden

aftalen blev indgået. Selskabet henviser til mail af 2/8 2023, som er sendt til klageren og rådgiveren, og hvor boreprofilen fra 1987 var vedhæftet. Klageren besvarede mailen ved at sende bygningsopgørelsen med klagerens og rådgiverens underskrifter uden bemærkninger/forbehold om ekstrarundering.

Selskabet har for det andet gjort gældende, at klageren ikke har godtgjort, at det udførte arbejde, jf. specifikation af 23/11 2023, var nødvendigt for at genopføre huset med samme byggemåde og på samme sted. Klageren har ikke dokumenteret, at der var udfordringer med funderingen. Selskabet henviser til jordbundsundersøgelserne fra 1987. Det fremgår af besigtigelsesrapport af 5/10 2023, at boring 1 og 2 ved jordbundsundersøgelsen i 1987 vurderes at være repræsentative for projektet, og at det må lægges til grund, at jordbundsforholdene ikke har ændret sig. Klageren står bevismæssigt vanskeligt, idet han har valgt at bygge et hus, som bl.a. i størrelse og placering afviger fra det oprindelige. Som det fremgår af oversigtskortet i den gamle boreprofil fra 1987, ligger der en forhenværende grøft lige til højre for det gamle hus. Taksator gjorde opmærksom på grøften i mail af 2/8 2023. Klageren har valgt at placere sit nye hus længere mod højre end det gamle hus. Selskabet har anført, at besigtigelsesrapport af 5/10 2023 alene beskriver, hvad der kunne ses på ejendommen den 5/10 2023, efter at udgravningen har fundet sted. Der er ikke udarbejdet en rapport, som beskriver forholdene før udgravningen, herunder hvorfor udgravning var nødvendig. Klageren har ikke fremlagt dokumentation for, at forurening efter branden har ført til et behov for ny sandpude.

Selskabet har anført, at sokkelarbejdet ikke er dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1, idet bygningen er forsikret til underkant af fundament, dog max. 1 meter. Terrændækket er forsikret til og med det kapillarbrydende lag over eventuelt fyldsand. Sandpuden under huset betragtes ikke som en del af huset.

Det fremgår af mail af 2/8 2023 fra geoteknisk firma 1 til taksator, at "Hermed [geoteknisk firma 2's] boringer fra grunden. Overside bæredygtige lag er i boring 1 angivet i 0,6 m under terræn og i 0,7 m under terræn i boring 2".

Ankenævnet for Forsikring

22.

103905

Det fremgår af mail af 2/8 2023 fra taksator til klageren og hans arkitekt, at "Jeg har kontaktet [geoteknisk firma 1]. De kunne via GEUS finde boreprofiler fra 1987. Jeg går ud fra at I er enige med mig i at ekstra fundering ikke er påkrævet. På oversigtskortet er der dog markeret en forhenværende grøft. Det skal I nok være obs. på, hvis huset rykkes den vej. Jeg videresender mail fra [geoteknisk firma 1] og vedhæfter opgørelse iht. aftale. Er der nogen I henholdsvis [arkitekt-firma] og ... i morgen formiddag der kan skrive under? Så kommer jeg forbi".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 6/10 2023 fra geoteknisk firma 1, at "Den 5. oktober 2023 er der udført besigtigelse af udgravning på ... ifm. med opførelse af et nyt hus. [Geoteknisk firma 2] har tidligere i 1987 foretaget en jordbundsundersøgelse på matriklen. Boringen 1 og 2 vurderes repræsentative for projektet. Ved de udførte boringer er der under 0,2 á 0,7 m muld og stærkt muldet sand truffet glaciale aflejringer af sand, silt samt ler til den borede dybde 4,0 m under terræn. Boringerne er konstateret tørre ved boretidspunkt. Der var på inspektions-tidspunkt udgravet for hovedparten af byggefelt til kote +24,1 á +24,9 DVR90. Udgravningsniveau blev indmålt med GPS, hvor der i alt blev indmålt 4 punkter som afgrænser niveauet for muld samt fyldlag og dermed overside bæredygtige lag for sandpude/fundamenter. De indmålte punkter er vist på foto 1. Udgravningen er vist på fotos 2-4. I bunden af udgravningen blev der hovedsageligt truffet glaciale aflejringer af smeltevandssand, og ler. Den visuelle besigtigelse blev suppleret med stedvise håndboringer til 1,0 m under udgravningsniveauet. De trufne aflejringer vurderes at være i god overensstemmelse med de repræsentative boringer. Enkelte steder i byggefeltet blev der truffet muld/fyldrester samt opblødte ler af lejringer. Det blev aftalt med entreprenøren på pladsen at der skal foretages en oprensning af disse inden der indbygges med ren sandfyld. Betinget af, at ovenstående tiltag foretages, er udgravning således egnet til en direkte fundering på sandpude/intakte aflejringer for den fremtidige bygning. Udgravningen er dermed synet og godkendt".

Klageren har fremlagt specifikation af 23/11 2023 for ekstra sokkelarbejde på 134.301,25 kr. Det fremgår heraf, at "[Entreprenørfirma] har modtaget faktura vedrørende forbrug af sand, sandpude samt inspektionsrapport fra [geoteknisk firma 1], som nøjagtig beskriver omfanget af ovennævnte arbejde. Arbejdet er udført i henhold til boreprøver og inspektionsrapport".

Ankenævnet for Forsikring

23.

103905

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afslag på dækning for ekstra sokkelarbejde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator i mail af 2/8 2023 til klageren og arkitekten oplyste, at "Jeg har kontaktet [geoteknisk firma 1]. De kunne via GEUS finde boreprofiler fra 1987. Jeg går ud fra at I er enige med mig i at ekstra fundering ikke er påkrævet. På oversigtskortet er der dog markeret en forhenværende grøft. Det skal I nok være obs. på, hvis huset rykkes den vej", hvilket klageren og arkitekten ikke reagerede på. Klageren har valgt at opføre et hus, der er 13 m² større end det gamle, og som beliggenhedsmæssigt er nærmere den tidligere grøft.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af brandskadeopgørelsen, at "Skaden er opgjort iht. approberet tegningsmateriale, opmåling, besigtigelse og møde med [klageren], [arkitektfirma], [medarbejder i selskabet] og [taksator]". Klageren og arkitekten har underskrevet brandskadeopgørelsen.

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

24.

103905



Jørgen Steen Sørensen

formand