

Januar 2007

Principper for skadeopgørelse Bygningsforsikring - Landbrug

Indholdsfortegnelse (klikbar)

1. Formål	4
2. Forsikringspolicen	4
3. Forsikringsformer	4
4. Procedure ved behandling af bygningskader	6
5. Vurdering af skadeomfang og fastlæggelse af opgørelsesmetoder	7
5.1 Sagkyndig medvirken	7
5.2 Vurdering af skadeomfang	7
5.3 Fastlæggelse af opgørelsesmetoder	7
5.3.1 Tilbudsindhentning	7
5.3.2 Priskalkulation	8
6. Skadeopgørelse	8
6.1 Skadens omfang/afgrænsning	8
6.2 Beregning af skadegrad	8
6.3 Beregning af erstatning	9
6.3.1 Partiel skade	9
6.3.2 Total skade	10
6.4 Fastsættelse af værdiforringelse	11
6.5 Tvivlstilfælde vedrørende prisniveau	12
7. Følgeudgifter	12
7.1 Vinterbyggeri	12
7.2 Oprydning ved partiel skade	12
7.3 Oprydning ved totalskade	12
7.4 Forøgede byggeudgifter som følge af lovgivningen (lovliggørelsesudgifter)	13
7.5 Teknikerhonorar/byggeadministration	13
7.6 Andre omkostninger	14
7.7 Prisstigninger i byggeperioden	14
7.8 Indretning af byggeplads	14
8. Erstatningens anvendelse	15
8.1 Erstatning til genoprettelse	15
8.1.1 Partiel skade	15
8.1.2 Totalskade	15
8.2 Erstatning til fri rådighed	15
8.3 Delvis byggeri og kontant udbetaling	16
8.4 Forladte bygninger	16
8.5 Bygninger bestemt til nedrivning	16

9. Erstatningens udbetaling	16
10. Tvivlstilfælde – voldgift	16
10.1 Tvivlstilfælde (vurdering uden voldgift)	16
10.2 Voldgiftsklausul	16
10.3 Ankenævnet for Forsikring	17
10.4 Domstolene	17

Bilag 1	18
---------	----

Retningsgivende indplacering i nedslidningstabellen

Forord

Denne vejledning er udarbejdet af et udvalg med repræsentanter fra Dansk Landbrugsrådgivning og Forsikring & Pension (F&P).

Vejledningen blev udgivet af Skafor første gang i november 1984 og er siden revideret i oktober 1995 og i august 2000. Denne fjerde udgave er revideret i forhold til den tredje i form af redaktionelle ændringer og visse mindre ændringer i øvrigt.

Skafor ophørte som selvstændig organisation den 1. januar 1999. Men de aktiviteter, som Skafor har varetaget, er i fuldt omfang videreført af Forsikring & Pension.

Som tillæg til vejledningen har F&P udarbejdet Fordelingsvejledning – landbrug, som kan revideres af F&P uden forudgående forhandlinger med repræsentanter fra landbruget.

1. Formål

Denne vejledning indeholder retningslinier for, hvordan bygningskader på landbrugsforsikringer kan opgøres. De i vejledningen anførte principper er tænkt som en hjælp og et praktisk værktøj for parterne, idet den endelige erstatningsopgørelse må ske på baggrund af de konkrete forhold og forsikringsaftalen.

Forsikringsaftalen, der er indgået mellem forsikringstageren og forsikringssselskabet, består af forsikringspolicen og tilhørende betingelser og danner det juridiske grundlag for skadeopgørelsen.

2. Forsikringspolicen

Inden skadeopgørelsen påbegyndes skal det først afklares, på hvilket grundlag det skaderamte skal erstattes.

Grundlaget er bl.a. policen med de gældende betingelser og eventuelle udvidelser eller indskrænkninger i dækningen (eksempelvis klausuler og selvrisiko). I grundlaget indgår den for forsikringen gældende bygningsinddeling (litrering eller nummerering), sådan som denne fremgår af police og grundrids. Det skal endvidere afklares, i hvilket omfang erstatning for driftsbygninger skal ydes eksklusivt moms (fremgår af police og/eller forsikringsbetingelser).

3. Forsikringsformer

Der forekommer typisk følgende forsikringsformer: Nyværdi-, dagsværdi-, sum- og førsterisikoforsikring. Selskaberne kan have beskrevet forsikringsformerne forskelligt, men i hovedtræk gælder følgende:

Nyværdiforsikring:

Det forsikrede er i princippet dækket for dets værdi som nyt.

Forsikringen tegnes derfor uden angivelse af sum.

Som hovedregel foretages der ikke fradrag for slid og alder.

Dagsværdiforsikring:

Det forsikrede er i princippet dækket for dets værdi som nyt med fradrag for værdiforringelse pga. slid og alder.

Forsikringen tegnes derfor uden angivelse af sum.

Sumforsikring (pro-rata):

Det forsikrede er i princippet dækket for dets værdi som nyt med fradrag for værdiforringelse pga. slid og alder.

Den fastsatte sum udgør maksimumgrænsen for erstatningen.

Hvis dagsværdien overstiger summen, kan der gøres underforsikring gældende.

1. risikoforsikring – sumdækning nyværdi – maksimeret nyværdi –nyværdi sum

Det forsikrede er i princippet dækket for dets værdi som nyt.

Den fastsatte sum udgør maksimumgrænsen for erstatningen.

Der kan ikke gøres underforsikring gældende.

Som hovedregel foretages der ikke fradrag for slid og alder.

Sumdækning dagsværdi – garantisum - dagsværdisum

Det forsikrede er i princippet dækket for dets værdi som nyt.

Den fastsatte sum udgør maksimumgrænsen for erstatning.

Der kan ikke gøres underforsikring gældende.

Der foretages fradrag for slid og alder.

Nedrivnings-/bortrydningsdækning:

Den fastsatte forsikringssum udgør maksimumgrænsen for erstatning.

Der udbetales erstatning til dækning af omkostninger ved nedrivning, fjernelse og oprydning af bygningsdele, der ikke ønskes genanvendt ved retablering.

Herudover er der sædvanligvis følgende tilvalgsmuligheder:

Nygaranti – nyværdigaranti – udvidet nyværdi

Der kan ikke gøres fradrag for slid og alder, uanset værdiforringelse.

Restværdidækning:

Der kan udbetales erstatning for ikke-skaderamte bygningsdele, såfremt skadegraden overstiger en i forsikringsgrundlaget nærmere fastsat grænse.

Udvidet restværdi

Udgangspunktet er, at underjordiske anlæg ikke medregnes ved skadegradsberegningen.

Værdien af ubeskadigede gyllekanaler, gødningsskrabere og andre anlæg til husdyrgødning, der befinder sig under gulv, medregnes således ikke ved beregning af skadegraden.

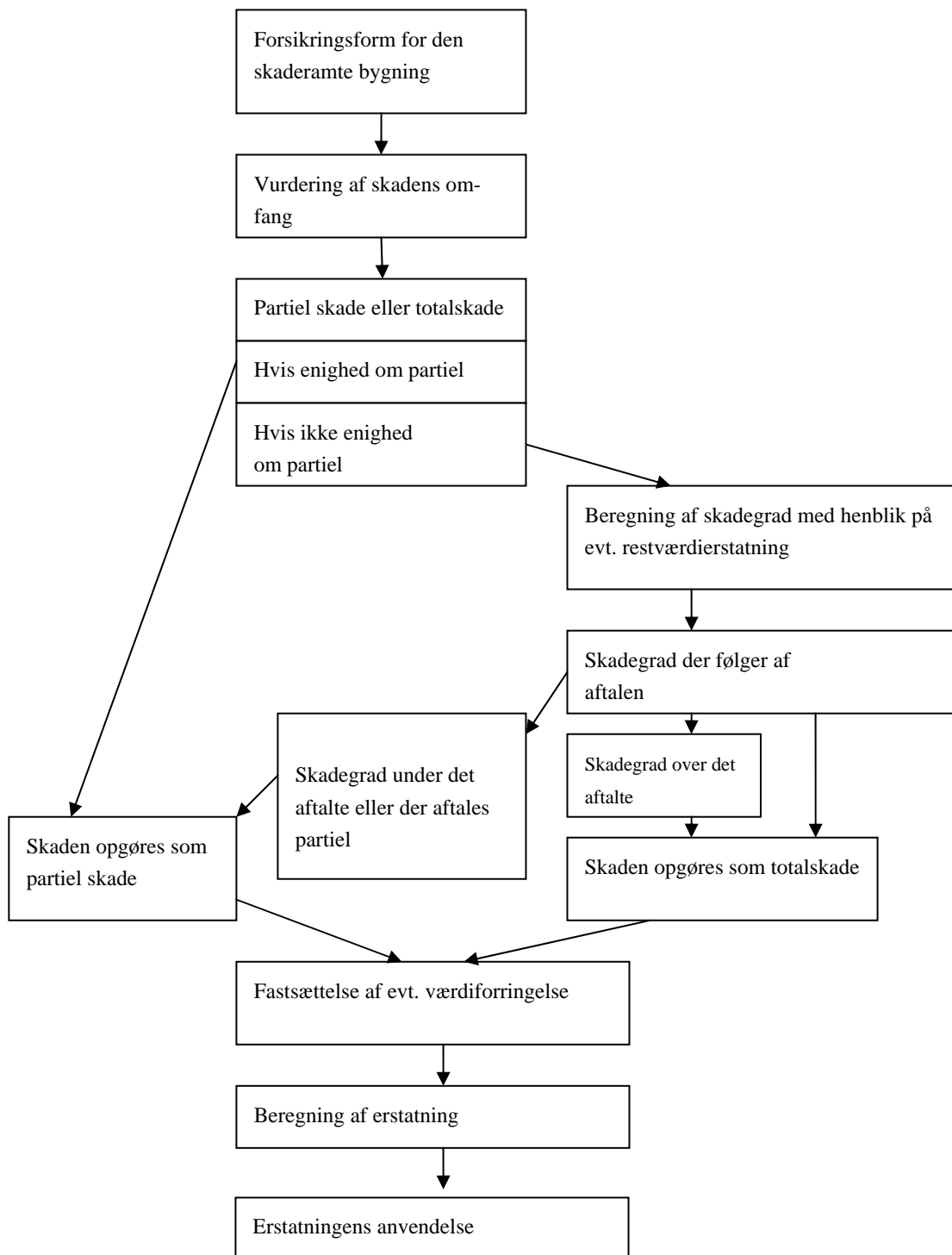
Det er en betingelse, at bestanddelene ikke har konstruktiv betydning for bygningens stabilitet og bærende konstruktion.

Fast gulv og fundamenter indgår altid i beregning af skadegrad.

Flytteret

Skadelidte har mulighed for at anvende erstatningen på en anden ejendom.

4. Procedure ved behandling af bygnings-skader



5. Vurdering af skadeomfang og fastlæggelse af opgørelsesmetoder

5.1 Sagkyndig medvirken

Det anbefales, at den skadelidte tager kontakt til en byggesagkyndig på landbrugsområdet, eksempelvis en bygningskonsulent.

Forsikringsselskabet bør orientere skadelidte herom, og den byggesagkyndige bør så vidt muligt være med allerede ved første kontakt mellem skadelidte og selskabets taksator om skadeopgørelsen.

Den sagkyndige bistand er væsentlig, dels ved selve skadens vurdering og fastsættelse af skadegrad, dels ved fastlæggelse af opgørelsesmetoder.

Betaling for sagkyndig bistand kan, efter forudgående aftale med selskabet, dækkes, jf. punkt 7.5, når brug af sagkyndig bistand står i et rimeligt forhold til skadens størrelse og omfang.

5.2 Vurdering af skadeomfang

Snarest muligt efter skaden foretages der på skadestedet en foreløbig vurdering af skadeomfang. Det fastlægges herunder, hvilke bygninger og anlæg der er ramt af skade, og til hvilke formål disse har været brugt.

Det vurderes umiddelbart, bygning for bygning, hvorvidt der er tale om en **partiel skade eller en total skade**. Ved vurderingen medtages alle bygningsdele samt medforsikret fast inventar og faste installationer.

Er der tegnet forsikring med restværdidækning, behandles skaden som partiel, hvis parterne er enige om det, eller hvis skadelidte tilkendegiver, at der skal ske reparation. I alle andre tilfælde kan der foretages en beregning af skadegraden ved priskalkulation.

Der træffes aftale mellem skadelidte/sagkyndig og forsikringsselskab om eventuelle efterfølgende nødvendige foranstaltninger for at sikre mod yderligere skader. Det aftales, hvem der står for disse foranstaltninger, og hvorledes de skal foregå, samt hvornår de skal være foretaget.

5.3 Fastlæggelse af opgørelsesmetoder

I forbindelse med vurdering af skaden skal det afklares, hvilket opgørelsesprincip der skal anvendes ved den senere skadeberegning.

Disse to mulige principper kan anvendes:

1. *tilbudsindhentning*
2. *priskalkulation*

5.3.1 Tilbudsindhentning

Tilbudsindhentning vil især være anvendelig ved partielle skader, hvor der ikke skal ske nybyggeri, men udelukkende reparation af skadet bygning.

Der bør som udgangspunkt kun indhentes to tilbud.

Omkostninger til udarbejdelse af udbudsmateriale *alene* til brug for skadeopgørelse falder uden for administrationsomkostninger.

5.3.2 Priskalkulation

Priskalkulation kan være anvendelig ved opgørelse af såvel partielle skader som totalskader.

Prisniveauet for beregningen er det lokalt gældende på skadedagen.

Publikationen „Priskalkulation vedr. landbrugsbyggeri“, som udgives én gang årligt af Dansk Landbrugsrådgivning, Landscentret/Byggeri & Teknik, kan være vejledende ved opgørelsen. Prisgrundlaget herfor er gennemsnitspriser på materialer i Danmark og akkordpriser fra Byggeriets Arbejdsgivere vedrørende arbejds løn.

6. Skadeopgørelse

Det vil være nødvendigt at vurdere, om den skadede bygning har været aktivt anvendt i landbrugsproduktionen på skadestidspunktet. Det kan være beskrevet forskelligt i de enkelte selskabers betingelser, men typisk skal bygningen indgå i landbrugsproduktionen for fuldt ud at være omfattet af de samlede erstatningsregler.

Ved skadeopgørelsen tages der udgangspunkt i den aktuelle bygning, som den var opført og placeret på grunden umiddelbart før skaden.

Der foretages opmåling og kalkulation af den beskadigede bygning.

Skadeopgørelse bør i videst muligt omfang ske på skadestedet.

6.1 Skadens omfang og afgrænsning

Skaden opgøres for hver enkelt bygning, benævnt med litra eller nummer. Inddeling, som fremgår af policen, er bindende. Følgende vil normalt være aftalt mellem parterne:

- For sammenbyggede bygninger gælder, at en adskillende mur hører til den først opførte bygning.
- Hvis to bygninger er opført på samme tid, tilhører adskillende mur den højeste bygning.
- Hvis bygningerne er lige høje og opført på samme tid, tilhører adskillende mur den i policen først nævnte bygning.
- Kloak, gyllekanaler og lignende nedgravede anlæg medtages ud til en meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.
- Mobile anlæg (f.eks. foderrobotter) hører til den bygning, hvortil den stationære del er monteret, uanset hvor den mobile del befinder sig ved skadens opståen.
- For jordarbejder gælder, at der kun medtages nødvendigt arbejde i forbindelse med støbning af fundament direkte mod jord (gravede kanaler).
- Kun hvor det klart fremgår, at der oprindeligt har været udført et større jordarbejde, eksempelvis udgravning til fuld dybde, opsætning af fundamentsforskalling og lignende, medtages dette.

6.2 Beregning af skadegrad

Skadegraden er forholdet mellem værdien af det beskadigede og værdien af hele bygningen umiddelbart før skaden. Værdien opgøres inkl. fast inventar og installationer.

Skadegraden findes ved kalkulation.

Eksempel 1

Skadegradberegning, der medfører restværdierstatning

Fagentrepriser	Bygningens nyværdi i kr.	Skadens nyværdi i kr.
Beton	75.000	0
Murer	160.000	97.000
Tømrer	185.000	122.000
Snedker	140.000	83.000
VVS	68.000	38.000
El	32.000	21.000
Maler	54.000	44.000
Malkeanlæg	60.000	40.000
Fodringsanlæg	45.000	20.000
Vandingsanlæg	30.000	15.000
I alt	849.000	480.000

$$\begin{array}{l} \text{Skadens nyværdi} \quad 480.000 \text{ kr.} \\ \text{Bygningens nyværdi} \quad 849.000 \text{ kr.} \end{array} \times 100 = 56,5 \text{ pct. (skadegrad)}$$

Hvis restværdierstatning, jf. forsikringsbetingelserne, gives ved en skadegrad på f.eks. 50, kan dette betyde, at der tilbydes restværdierstatning. Dette betyder, at forsikringstageren kan vælge at få opført en ny tilsvarende bygning. Dog med eventuelt fradrag for værdiforringelse som vist i eksempel 2.

Derudover kan følgende forhold være gældende, idet der henvises til forsikringsbetingelserne:

Værdien af den skadede bygning kan fastsættes til, hvad det efter priser på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning i uændret skikkelse på nøjagtig samme sted til samme anvendelse.

Der kan ikke benyttes priser for dyrere materialer end det beskadigede.

Værdifastsættelse af de beskadigede bygningsdele er en forudsætning for beregning af skadegrad. Ved fastsættelsen af skaden benyttes priser svarende til, hvad det ville koste at udføre reparationen, som var den et led i en nyopførelse af den pågældende bygning. I beregningen **indgår ikke** merydelser eller følgeudgifter, jf. punkt 7. Ved merydelser forstås de yderligere omkostninger, som er nødvendige for at udføre en reparation af det beskadigede, og som ikke ville være fremkommet i samme omfang, hvis hele bygningen skulle genopføres. Som eksempler kan nævnes merudgifter ved tag- og murværksreparationer, fordi stilladsudgiften skal fordeles på færre enheder.

Beregning og fastsættelse af skadegrad kan undlades, hvis skadelidte klart tilkendegiver, at den aktuelle skade skal repareres. Undladelse bør kun ske, hvis skadelidte er skriftligt orienteret om begrebet restværdi og erstatningsmuligheder i forbindelse hermed.

På baggrund af beregningen af skadegraden afgøres, om erstatningsberegningen skal opgøres efter reglerne om partiel skade eller totalskade. Såfremt skadelidte ønsker reparation, opgøres skaden som partiel uanset skadegrad.

6.3 Beregning af erstatning

Når skadens omfang og afgrænsning er afklaret, og skadegraden er beregnet, i de tilfælde hvor det er påkrævet, skal den egentlige erstatning beregnes.

Uanset om der er tale om en partiel skade eller en totalskade, kan det være fastsat i forsikringsbetingelserne, at der ved erstatningsberegningen højst kan anvendes priser på byggematerialer og -metoder, der er gængse på skadetidspunktet.

Ved gængse byggematerialer forstås standardmaterialer, der ikke er specialfremstillet (normal lagervare), og som normalt anvendes på skadetidspunktet i landbrugsbyggeri.

Ved gængse byggemetoder forstås, at arbejdet skal udføres på en måde, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet i landbrugsbyggeri.

Eksempler

Er den skadede bygnings spær fremstillet manuelt, skal der indgå præfabrikerede spær i erstatningsberegningen bortset fra tilfælde, hvor andet er billigere.

Er den skadede bygning opført på et kampestensfundament, skal der ved erstatningsberegningen regnes med et fundament af f.eks. fundablokke eller støbt fundament i samme dybde som under den skadede bygning. Var det oprindelige fundament ikke ført til lovlig dybde hhv. frostfri dybde, kan der blive tale om forøgede byggeudgifter, jf. pkt. 7.4.

Er huset opført med bindingsværk, skal der til genopførelsen beregnes tillempet bindingsværk. Det vil f.eks. sige bindingsværk udført i trykimprægneret fyrretræ samlet ved hjælp af sømbeslag. Ønskes huset ikke opført med bindingsværk, skal prisen for det tillempede bindingsværk ikke indgå i prisberegningen.

6.3.1 Partiel skade

Ved partiel skade betales der for reparation af skaden. Derudover kan der være tale om udgifter, som ikke vil forekomme ved genopførelse af hele bygningen (merydelser).

Udgifter til demontering af ikke-beskadigede bygningsdele og inventar, understøtning af lofter m.v. erstattes kun i forbindelse med reparation.

Hvis der under en igangværende reparation viser sig uforudsete skadevirkninger, der er en direkte følge af skadebegivenheden, og som medfører større udgifter til reparation end beregnet, kan disse erstattes efter forudgående aftale med selskabet.

Hvis reparation ikke udføres, bortfalder erstatning for merydelser.

Ved mindre partielle skader skal bygningen efter reparation stort set fremtræde på samme måde og i samme stand, som før skaden skete.

6.3.2 Totalskade

Skaden skal opgøres til, hvad det efter priser på skadedagen koster at genopføre det beskadigede ved anvendelse af gængse byggemetoder og -materialer.

Følgende materialer og byggemetoder betragtes f.eks. ikke som gængse i landbrugets driftsbygninger:

- Stråtag
- Bindingsværk
- Kampesten.

For bygninger, der er nyværdiforsikret inkl. restværdidækning, kan prisen for følgende materialer indgå i opgørelsen, uanset at disse ikke betragtes som sædvanlige:

- Tegltag
- Gesimser
- Relieffer omkring døre og vinduer.

Dette forudsætter dog, at forsikringstageren accepterer, at skaden erstattes som partiel skade

Eksemplerne er ikke udtømmende.

Beregnes skaden på grundlag af tilbudsindhentning henvises til punkt 5.3.1.

Beregnes skaden på grundlag af kalkulation, skal det kalkuleres, hvad det vil koste at opføre en tilsvarende bygning til samme faktiske anvendelse og med driftsinventar og -udstyr i samme omfang som i den skaderamte bygning.

6.4 Fastsættelse af værdiforringelse

Ved beregning af en bygningsdels værdiforringelse tages der udgangspunkt i den beskadigede bygningsdels nyværdi og tilstanden umiddelbart før skaden.

For at vurdere tilstanden umiddelbart før skaden skal følgende to synspunkter anvendes:

- En vurdering af det beskadigedes tilstand som følge af brug, vejrligets påvirkning eller andre individuelle omstændigheder, eksempelvis ikke-intakte bygningsdele
- En konstatering af, hvor gammel den beskadigede bygningsdel er, og hvor lang restlevetid den formodes at ville have haft, såfremt skaden ikke var indtrådt.

Procenten for slid og alder kan beregnes således:

Eksempel 2

Som eks. 1, hvor der gives restværdierstatning, men hvor værdiforringelse bliver gjort gældende

Fagentrepriser	Bygningens nyværdi i kr.	Bygningens dagsværdi i kr.	Værdiforringelse i kr.
Beton	75.000	63.000	12.000
Murer	160.000	118.000	42.000
Tømrer	185.000	120.000	65.000
Snedker	140.000	88.000	52.000
VVS	68.000	37.000	31.000
El	32.000	15.000	17.000
Malermaler	54.000	21.000	33.000
Malkeanlæg	60.000	38.000	22.000
Fodringsanlæg	45.000	30.000	15.000
Vandingsanlæg	30.000	20.000	10.000
I alt	849.000	550.000	299.000

Værdiforringelse i kr. af nyværdi	299.000 kr.	—	
		x 100=	35,2 pct. (værdiforringelsesgrad)
Bygningens nyværdi	849.000 kr.		

Dette medfører, at der vil ske fradrag for værdiforringelse, hvis værdiforringelsesprocenten er fastsat til eksempelvis 30 i forsikringsbetingelserne.

Erstatningen vil herefter være bygningens nyværdi minus værdiforringelse = erstatning: 849.000-299.000-550.000

Ved vurdering af værdiforringelse samt nedslidning skal der skelnes mellem bygningsdele og tekniske installationer/stationære anlæg, således at det står klart, hvilke af disse der har et nedslidningsforløb som vist i bilag 1.

Man skal ved fastsættelsen af værdiforringelsen foretage en konkret vurdering af de beskadigede ting. Ved vurderingen af de enkelte ting tages hensyn til beliggenhed, anvendelse og vedligeholdelse.

Til brug ved vurderingen kan nedslidningstabellen i bilag 1 være vejledende, når tingene er i brug og anvendelige til deres oprindelige formål.

6.5 Tvivlstilfælde vedrørende prisniveau

Forekommer der tvivl om prisniveauet, kan selskabet sammen med skadelidte efter aftale kontakte en fagmand på området for at fremskaffe forslag vedrørende den pris, der er tvivl om.

Denne bestemmelse kan kun tages i anvendelse, hvis der er enighed om det mellem parterne, og i så fald betales udgifterne af selskabet.

7. Følgeudgifter

Ved erstatningsopgørelsen kan der desuden blive tale om at tage stilling til nedennævnte forhold, som ikke indgår i beregning af skadegraden jf. afsnit 6.2.

Erstatning for udgifterne bortfalder, såfremt der ikke sker genopførelse/reparation, og disse således ikke afholdes af skadelidte.

7.1 Vinterbyggeri

Merudgifter som følge af at genopførelse eller reparation foretages som vinterbyggeri:

Selskabet vil i hver enkelt sag vurdere forholdet mellem udgifter til vinterbyggeri og forøget driftstab ved eventuelt at udsætte genopførelse/reparation.

7.2 Oprydning ved partiel skade

Ved partiel skade indeholder erstatning til oprydningen udgifter, som gør den beskadigede bygning klar til reparation.

Under oprydning kan også udgifter til transport dækkes samt nødvendige afgifter til godkendt deponering.

Hvis ikke andet er aftalt, forpligter selskabet sig i givet fald til at afholde udgifter til endelig fjernelse af uanvendelige bygningsrester til godkendt deponering.

7.3 Oprydning ved totalskade

Ved totalskade, hvor anvendelige rester nedrives, behandles nedrivning og oprydning under ét. Der er ingen særlige hensyn at tage, da det hele fjernes. Nedrivning hhv. oprydning må dog først påbegyndes, når skadeopgørelsen er accepteret af skadelidte. De anvendelige rester, der frigøres ved nedrivningen, tilhører selskabet.

Ønsker skadelidte at overtage anvendelige rester, der er frigjort ved nedrivningen, kan de genkøbes til det beløb, de er ansat til i erstatningsopgørelsen, dog med fradrag af eventuelle reparationsomkostninger og lignende.

Under oprydning ved totalskade dækkes også udgifter til transport og nødvendige afgifter til godkendt deponering.

Hvis ikke andet er aftalt, forpligter selskabet sig til at afholde udgifter til endelig fjernelse af uanvendelige bygningsrester til godkendt deponering.

Ved sum- og førsterisikoforsikring skal det afklares, om udgifter til nedrivning/oprydning skal afholdes inden for forsikringssummen.

7.4 Forøgede byggeudgifter som følge af lovgivningen (lovliggørelsesudgifter)

Forsikringen kan være tegnet med lovliggørelsesdækning. Dækningens omfang og vilkårene i øvrigt fremgår af den forsikringsaftale, der er indgået med det enkelte forsikringselskab.

Lovliggørelsesdækning kan omfatte erstatning til dækning af forøgede byggeudgifter ved reparation eller genopførelse, som påføres sikrede til opfyldelse af krav, som stilles af bygningsmyndighederne.

Udvidet lovliggørelsesdækning kan dække udgifter til retablering af ubeskadiget møddingplads og beholdere til opbevaring af flydende husdyrgødning, som bliver uhensigtsmæssigt placeret i forhold til den staldbygning, anlægget betjener. Det er en betingelse for erstatning, at miljømyndighederne kræver afstandskrav ifølge miljølovgivningen opfyldt ved genopførelse af staldbygning.

Derudover kan udvidet lovliggørelsesdækning omfatte udgifter til etablering af gavlfacade ved adskillelse af sammenbyggede bygninger, som er anført i policen, hvis myndighederne kræver bygningerne adskilt til opfyldelse af afstandskrav ifølge lovgivning.

Udvidet lovliggørelsesdækning kan også omfatte nødvendige udgifter til ændring af bestående kloakering, vand-, varme, el-forsyning og lignende installationer, der kræves af samme årsag.

Nogle af de væsentligste elementer i lovliggørelsesdækningerne kan være følgende:

- Der er kun dækning for de dele af bygningen, der betales erstatning for. Omfatter en partiel skade f.eks. spær, der efter gældende normer er underdimensionerede, men var korrekte, da huset blev bygget, ydes kun erstatning for de spær, der er berørt af skaden.
- I de fleste reparationssager vil det være muligt at opnå dispensation, og bygningsmyndighederne må derfor kontaktes på et så tidligt tidspunkt, at dispensation ikke hindres af for sen henvendelse. Det er vigtigt, at der søges konkret dispensation til reparation eller genopførelse efter totalskade, alt efter hvad der agtes foretaget. Det er forsikringstagerens ansvar at indsende ansøgning om dispensation.
- Dækningen bortfalder, hvis bygningen på grund af slid og alder er værdiforringet med mere end f.eks. 30 pct. i forhold til nyværdien.
- Stilles der i en skadeopgørelse krav om forøgede udgifter til brandsikring af en etageadskillelse, bortfalder erstatning herfor, hvis der ikke opføres en tilsvarende bygning med etageadskillelse.
- Forsikringen dækker ikke udgifter, der skyldes manglende vedligeholdelse, f.eks. ikke opmuring af en ny skorstenspipe, hvor byggelovskravet er baseret på mangelfuld vedligeholdelse.
- Forsikringen dækker ikke udgifter til gennemførelse af foranstaltninger, som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden. Som eksempel herpå kan nævnes allerede stillede krav om staldindretning til forbedring af dyrevelfærden.
- Erstatningen kan være begrænset beløbsmæssigt, jf. betingelserne.
- Udbetaling af lovliggørelsesdækning forudsætter, at istandsættelse eller genopførelse finder sted.

7.5 Teknikerhonorar/byggeadministration

Under dette punkt kan medregnes de dokumenterede udgifter, der er nødvendige i forbindelse med *genopførelse (reproduktion)* af den beskadigede bygning. Der kan være tale om udgifter til teknisk bistand, tegninger, ekstrapræmie for forsikring i byggeperioden, bistand ved opgørelsen m.v.

Erstatning udbetales kun på grundlag af specificeret faktura, og erstatningen kan være maksimeret i forsikringsbetingelserne. Såfremt det ekstraordinært måtte vise sig, at erstatningen ikke er tilstrækkelig med den maksimering, der følger af forsikringsbetingelserne til dækning af skadeopgørelse og administration m.v., kan det umiddelbart efter skadens opgørelse og inden projektering påbegyndes, aftales med selskabet, at yderligere nødvendige omkostninger dækkes mod dokumentation.

7.6 Andre omkostninger

Det vil fremgå af forsikringsbetingelserne, hvis andre omkostninger dækkes. Herunder er angivet nogle eksempler:

Retablering af haveanlæg og gårdsplads

Udgifter til retablering af haveanlæg erstattes, dog kan der være en beløbsmæssig begrænsning. Det er en betingelse, at retablering finder sted.

Redning og bevaring af det forsikrede

Rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring af det forsikrede betales udover erstatningen for bygningen, f.eks. affugtning og afdækning af ubeskadigede bygningsdele.

Genhusningsudgifter

Rimelige og nødvendige merudgifter ved skadelidtes fraflytning af den beskadigede beboelse i op til 12 måneder.

Tab af lejeindtægt for beboelse

Huslejetab, såfremt en udlejet bygning bliver ubeboelig.

7.7 Prisstigninger i byggeperioden

Som tidligere nævnt skal opgørelsen foretages efter priserne på skadetidspunktet.

Sker der ændringer af byggepriserne, kan der tages hensyn til prisændringer i en normal byggeperiode (regnet fra skadedagen).

Der skal i så fald i forbindelse med skadeopgørelsen opstilles en tidsplan for retablering af den beskadigede bygning, hvor der tages rimelige hensyn til overvejelse og planlægning.

Såfremt erstatningen ikke er fastsat på grundlag af faste tilbud, eller efter regning, ydes et prisstigningstillæg. Dette kan beregnes som halvdelen af prisstigningen fra skadedatoen til byggeriets afslutning, dog maksimalt i den i opgørelsen fastsatte byggeperiode.

Eventuel større stigning kan ydes mod dokumentation.

Prisstigningstillægget kan kun komme til udbetaling, såfremt reparation og genopførelse finder sted. Den samlede erstatning inklusiv prisstigninger kan dog ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

7.8 Indretning af byggeplads

Faktisk afholdte omkostninger til indretning af byggeplads, der er nødvendige i henhold til gældende lovgivning, betales på grundlag af faktura.

8. Erstatningens anvendelse

Når skadens størrelse er beregnet (erstatningsopgørelsen), og der er taget stilling til eventuelle merudgifter, jf. punkt 7 ovenfor, afhænger erstatningsudbetalingen af, hvorledes erstatningen skal anvendes. Følgende forhold kan være gældende:

8.1 Erstatning til genoprettelse

8.1.1 Partiel skade

Erstatning for partiel skade skal benyttes til reparation af den beskadigede bygning eller bygningsdel.

8.1.2 Totalskade

Erstatning for totalskade skal benyttes til genopførelse af bygning på samme ejendom og til samme anvendelse. Efter betingelserne kan det være et krav, at den nye bygning genopføres på samme sted.

„På samme sted“ fortolkes således, at det ikke er nødvendigt, at den nye bygning opføres præcis på den beskadigede bygnings plads. Kravet anses for opfyldt, når genopførelsen sker enten på ejendommens oprindelige areal eller på det areal, der er fremkommet ved sammenlægning af to ejendomme under forudsætning af, at der er sket frastykning af den ene af ejendommens bygningssæt.

Såfremt der ikke er sket en frastykning, og der således er flere sæt bygninger på samme ejendom, vil det afhænge af en konkret forhandling, hvor meget der kan udbetales i erstatning, hvis en bygning fra et sæt ønskes overført til et andet sæt. Erstatningen kan dog aldrig blive mindre end den, der kan fastsættes efter reglerne i punkt 8.2.

I alle tilfælde kan det være en forudsætning, at bygningen fortsat anvendes til landbrugsformål. I så fald behøver anvendelsen af den genopførte driftsbygning ikke at svare til den beskadigedes, men er der i erstatningsopgørelsen medregnet driftsinventar – og tilsvarende ikke genanskaffes i forbindelse med nyt byggeri – erstattes med driftsinventarets dags- eller handelsværdi.

Er der tale om mekaniske anlæg af samme type, f.eks. fodringsanlæg i kvægstald, der ønskes kompenseret til fodringsanlæg i svinestald, erstattes dog typisk efter almindelige regler.

En beskadiget beboelsesbygning skal erstattes af en beboelsesbygning.

Såfremt der er tilknyttet flytteret, anvendes reglerne som beskrevet ovenfor.

8.2 Erstatning til fri rådighed

Anvendes erstatningen ikke som beskrevet i pkt. 8.1 er der tale om erstatning til fri rådighed.

Eksempler på dette kan være:

- Erstatning til byggeri til anden anvendelse på samme ejendom
- Erstatning til byggeri til samme anvendelse (landbrugsformål), men på anden ejendom
- Erstatning til byggeri til anden anvendelse og på en anden ejendom
- Kontant udbetaling uden byggeri.

Konsekvenserne af valget fremgår af de enkelte selskabers forsikringsbetingelser.

8.3 Delvis byggeri og kontant udbetaling

Skal kun en del af erstatningen anvendes til byggeri, beregnes den del, der skal bruges til den nye bygning, efter reglerne herfor, medens den resterende erstatning behandles efter reglerne for kontant udbetaling.

8.4 Forladte bygninger

For bygninger, der henligger forladt, fastsættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse på grund af slid, alder og nedsat anvendelighed.

Ved en forladt bygning forstås en bygning, der ikke benyttes og ikke vedligeholdes.

8.5 Bygninger bestemt til nedrivning

For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning, kan erstatningen opgøres til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger. Var nedrivning ikke umiddelbart forestående, betales en passende erstatning for afsavn. Den samlede erstatning kan dog ikke overstige det beløb, som erstatningen ville andrage, hvis den var opgjort efter reglerne for den pågældende forsikringsform.

9. Erstatningens udbetaling

Erstatning til reparation eller genopførelse betales i takt med, at reparation eller genopførelse har fundet sted.

Senest 10 arbejdsdage efter, der er fremsendt begæring herom, skal godkendt acontoudbetaling finde sted.

Vælger forsikringstageren at opføre en nybygning, som koster mere end den opgjorte erstatning, jf. punkt 8.2, formindskes udbetalingsraterne i forholdet mellem erstatningen og byggeudgiften for det større byggeri, der opføres. Forsikringstageren må løbende betale sin andel af byggeriet, så panthaverne har sikkerhed for, at hele bygningen genopføres.

Erstatning til fri rådighed, jf. punkt 8.2 til 8.5, forudsætter samtykke fra samtlige tinglyste rettighedshavere i ejendommen. Dette gælder også ved anden bygningsbeskadigelse end brand.

10. Tvivlstilfælde – voldgift

10.1 Tvivlstilfælde (vurdering uden voldgift)

Er der tvivl om opgørelsen, kan selskabet sammen med skadelidte og dennes rådgiver finde frem til en uvildig sagkyndig, der kan fremkomme med forslag til fastsættelse af det/de beløb, der er tvivl om.

Skadelidte og dennes rådgiver samt selskabet skal orienteres om tidspunktet for, hvornår drøftelse af opgørelsen finder sted, således at de kan være til stede, hvis de måtte ønske det.

En sådan fremgangsmåde, der er tænkt som en praktisk hjælp i opgørelsesarbejdet, afskærer hverken skadelidte eller selskab fra en egentlig voldgift.

Denne fremgangsmåde kan kun tages i anvendelse, hvis der er enighed om det mellem parterne, og i så fald betales udgifterne af selskabet.

10.2 Voldgiftsklausul

Forsikringsbetingelserne indeholder ofte bestemmelse om, at såvel forsikringstageren som forsikringselskabet kan forlange skaden opgjort af upartiske voldgiftsmænd, hvis der opstår uenighed mellem parterne om skadens opgørelse. Hver af parterne vælger i så fald en voldgiftsmand. Betaling til voldgiftsmænd og opmand er præciseret i forsikringsbetingelserne.

Inden vurderingens begyndelse vælger de to voldgiftsmænd en opmand. Opmanden kommer kun i funktion, hvis voldgiftsmændene ikke kan blive enige. I tilfælde af uenighed mellem voldgiftsmændene træffer opmanden den endelige afgørelse på de punkter, hvor der måtte være uenighed.

Voldgiftsmændene gør skaden op i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og afgiver skriftlig redegørelse for afgørelsen.

10.3 Ankenævnet for Forsikring

Klager vedrørende en skadesags behandling kan forelægges for Ankenævnet for Forsikring. Klager vedrørende sager af erhvervsmæssig karakter behandles dog kun, hvis nævnet skønner, at sagen ikke adskiller sig væsentligt fra private forsikringsforhold.

Ankenævnets adresse er:

Ankenævnet for Forsikring
Anker Heegaardsgade 2
1572 København V
Tlf. 33 15 89 00 (mellem kl. 10 – 13)

Klager skal indsendes på et særligt skema, som fås hos forsikringsselskabet, Forsikringsoplysningen, Forbrugerrådet eller Ankenævnets sekretariat. Ved klager til Ankenævnet, må forsikringstageren betale et mindre gebyr.

10.4 Domstolene

Opstår der uenighed mellem forsikringstageren og forsikringsselskabet om, hvorvidt forsikringen dækker den omhandlede skade, kan sag anlægges ved domstolene. Hvorvidt en skade er dækningsberettiget, vil som oftest ikke være omfattet af forsikringsbetingelsernes voldgiftsbestemmelse.

De ovenfor anførte klagemuligheder, jf. pkt. 10.1-10.3 afskærer ikke forsikringstageren for mulighed for at anlægge sag ved domstolene.

Bilag 1 - Retningsgivende indplacering i nedslidningstabellen

A. Tagbeklædning			
Betontagsten	D		
Eternit	D	Metalplader	C
Onduline-plader	A	Plastplader	B
Stråtag	C		
Tagpap	B		
Teglsten	E		
B. Staldindretning			
Betonspaltegulv	C	Kvægstaldinventar	C
Metalspaltegulv	C		
Plastspaltegulv	B		
Svinestaldinventar	B		
C. Tekniske installationer/ stationære anlæg			
<i>I. Stald</i>			
Foderanlæg	B		
Gyllepumpe	B		
Højtryksrensere	B		
Hårde hvidevarer	A		
Køletank	C		
Malkeanlæg	D		
Overvågningsanlæg	A		
Udmugningsanlæg	A		
Ventilationsanlæg	B		
Malkerobot	C		
Foderrobot	B		
<i>II. Lager</i>			
Ensilagesiloer:			
- beton	D		
- stål	D		
Fuldfoderblandeanlæg	A		
Halmbearbejdning	B		
Halmtransport	C		
Korn-/foderopbe. – inde	D		
Korn-/foderopbe. – ude	D		
Korntransport	C		
Korntørring	B		
Male-/blandeanlæg	A		
D. Opvarmingskilder			
Halmfyrsautomatik	B		
Halmfyrskedel	A/B*		
Kornfyrskedel	A/B*		
Oliefyrskedel	A/B*		
Varmegenvindingsanlæg	A/B*		
Stålskorstene	B		

* Den konkrete indplacering af installationerne afhænger af brug, materiale m.v.

Nedslidningstabel

Tingens alder indtil år	Tabel A	Tabel B	Tabel C	Tabel D	Tabel E
1	100	100	100	100	100
2	100	100	100	100	100
3	100	100	100	100	100
4	94	100	100	100	100
5	88	100	100	100	100
6	82	96	97	98	99
7	76	92	94	96	97
8	70	88	91	94	96
9	64	84	88	92	94
10	58	80	85	90	93
11	52	76	82	88	91
12	46	72	79	86	90
13	40	68	76	84	88
14	34	64	73	82	87
15	28	60	70	80	85
16	25	56	67	78	84
17	25	52	64	76	82
18	.	48	61	74	81
19	.	44	58	72	79
20	.	40	55	70	78
21	.	36	52	68	76
22	.	32	49	66	75
23	.	28	46	64	73
24	.	25	43	62	72
25	.	25	40	60	70
26	.	25	37	58	69
27	.	.	34	56	67
28	.	.	31	54	66
33	.	.	.	.	.
29	.	.	28	52	64
30	.	.	25	50	63
31	.	.	25	48	61
32	.	.	25	46	60
33	-	-	-	44	58
34	.	.	.	42	57
35	.	.	.	40	55

36	.	.	.	38	54
37	.	.	.	36	52
38	.	.	.	34	51
39	.	.	.	32	49
40	.	.	.	30	48
41	.	.	.	28	46
42	.	.	.	26	45
43	.	.	.	25	43
44	.	.	.	.	.
...
54					27
55	25	25	25	25	25