

Forsikring & Pension
April 2016

Opgørelse af bygningsskader

Bygningsforsikring for 1- og 2-
familiehuse samt fritidshuse

Vejledning



Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
www.forsikringogpension.dk

Forord

Forsikring & Pension ønsker med denne vejledning for opgørelse af bygnings-skader at uddybe de principper, der danner baggrund for skadegradsberegning og skadeerstatningens fastsættelse inden for forsikring af 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse.

Forsikringsbetingelserne og evt. supplerende aftaler, der er indgået mellem forsikringstageren og forsikringsselskabet, udgør den egentlige forsikringsaftale. Denne vejledning er således ikke automatisk en del af forsikringsaftalen, men der kan henvises til den.

Denne vejledning omhandler alene nyværdiforsikring, da det er den mest anvendte forsikringsform i dag.

Da langt de fleste selskabers forsikringer er baseret på standardbetingelser, vil denne vejledning hjælpe til at opnå en ensartet skadebehandling. Herudover kan forsikringstageren, der i forbindelse med reparation eller genopførelse er byggherre, anvende vejledningen i drøftelser med håndværkere.

Forsikring & Pension håber, at vejledningen kan fungere som et arbejdsredskab for forsikringstager rådgiver og forsikringsselskab.

Forsikring & Pension er brancheorganisation for forsikring- og pensionsselskaberne i Danmark.

Historik

Vejledningen blev udgivet af Skafor første gang i august 1990.

Skafor ophørte som selvstændig organisation den 1. januar 1999. Skafors aktiviteter er videreført af Forsikring & Pension og af de samme medarbejdere som tidligere.

2. udgave af vejledningen udkom i juni 2000, hvor der hovedsagelig blev foretaget mindre redaktionelle ændringer.

I denne udgave er der særlig fokus på de områder, der typisk kan give anledning til tvivl og misforståelser. Det betyder, at teksten er udbygget og understøttet af en række illustrerende eksempler. De vigtigste ændringer er:

- Uddybende forklaring til hvordan skadens omfang fastlægges
- En beskrivelse af hvordan en skadegrad beregnes, hvad skal medtages i en sådan beregning, og hvad følgeudgifter er.
- Eksempler på opgørelse af bygnings-skader for at vise, hvordan skadegrad udregnes og hvordan forsikringstagers erstatning beregnes - herunder forskellen mellem de to udregninger.
- Endelig er der foretaget en række layoutmæssige forbedringer, bl.a. en ny nummerering af kapitler og nyt format.

Indholdsfortegnelse

1	Grundlag for skadeopgørelse.....	4
2	Procedure ved behandling af bygningskader.....	5
3	Forsikringsform for den skaderamte bygning.....	6
4	Fastlæggelse af skadens omfang.....	7
5	Totalskader – fremgangsmåde for opgørelse af større skader.....	10
6	Beregning af erstatning.....	13
7	Erstatningens anvendelse og udbetaling.....	20
8	Twister/uenighed.....	22
9	Ordforklaring.....	23

1. Grundlag for skadeopgørelse

Grundlaget for skadeopgørelsen er den for forsikringen gældende police med tilhørende forsikringsbetingelser og evt. klausuler/særlige betingelser.

Erstatningsydelsen kan være reparation/genopførelse eller kontanterstatning til fri rådighed eller en kombination af de to.

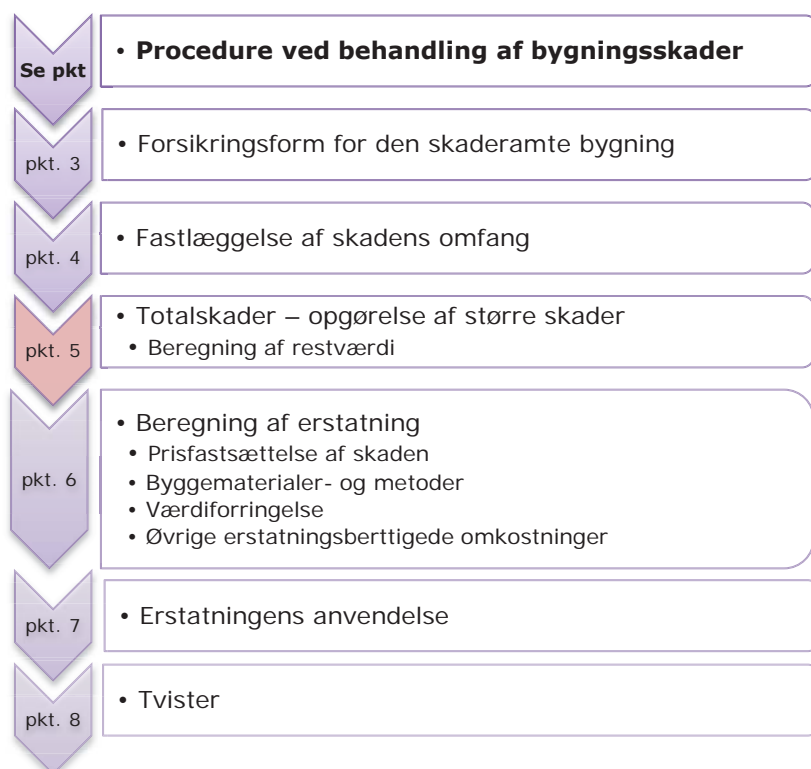
Det bærende princip i henhold til FAL § 37 og § 39 ved opgørelsen af skader er, at forsikringstageren skal have erstatning for sit økonomiske tab, men heller ikke mere. Det vil sige det, som de skaderamte bygningsdele reelt var værd, umiddelbart før skaden indtraf. Heri ligger også det princip, at forsikringen ikke må føre til vinding. I praksis anvendes imidlertid et langt gunstigere regelsæt for forsikringstageren, idet de fleste husforsikringer er udstedt på nyværdibestemmelser. Det vil sige, at der betales nyt for gammelt og som sådan er der tale om en vinding.

Ved nogle forsikringsbetingelser (selskabsafhængig) på privatområdet erstattes partielle skader til nyværdi fratrukket afskrivning efter faste afskrivningstabeller, som der f.eks. kan være henvist til i policerne. Andre selskaber anvender værdiforringelse, som indtræder ved 30 % (også kaldet 30 % reglen). Ved store skader, der udløser restværdierstatning, vælger nogle selskaber at erstatte til nyværdi, og tabellerne bruges ikke.

2. Procedure ved behandling af bygningskader

For at opnå en korrekt og ensartet skadebehandling bør følgende iagttages (punkterne er behandlet i de efterfølgende afsnit):

- Forsikringsform for den skaderamte bygning
- Fastsættelse af skadens omfang
- Evt. totalskadeberegning
- Erstatningsberegning



Det anbefales, at forsikringstager/rådgiver er oplyst om denne fremgangsmåde af f.eks. forsikrings­selskabets bygningstaksator.

3. Forsikringsform for den skaderamte bygning

Inden for 1- og 2-familiehus- og fritidshusområdet er der som oftest tale om nyværdiforsikringer. Er der flere bygninger på forsikringsstedet, kan der være forskel på, hvordan de enkelte bygninger er forsikret og med hvilken forsikringsform. Forsikringsformen skal fremgå af policen.

Ved nyværdi forstås, at det forsikrede i princippet er dækket for dets værdi som nyt, men der kan blive tale om reduceret erstatning, hvis det forsikrede er væsentligt værdiforringet.

For at være berettiget til en nyværdierstatning er der traditionelt set to krav, der skal være opfyldt, nemlig:

- At værdiforringelsen ikke overstiger 30% af nyværdien samt
- at reetablering finder sted.

Overstiger værdiforringelsen 30%, eller finder genopførelse ikke sted, bortfalder retten til nyværdierstatning.

Flere forsikringsselskaber har imidlertid fjernet 30% reglen og opererer alene med afskrivningstabeller.

Denne vejledning omhandler alene nyværdiforsikring, da det er den mest anvendte forsikringsform i dag.

4. Fastlæggelse af skadens omfang

4.1 Skadens omfang i mængder

Det er af afgørende betydning for en korrekt skadeopgørelse, at skadens omfang konstateres og beskrives detaljeret.

Skadens omfang skal opgøres på følgende måde:

- Hver bygning opgøres for sig (opdelt i litra og/eller kvadratmeter – se også pkt. 4.3)
- Hver skaderamte bygningsdel/genstand nævnes og/eller i fagentrepriser (se også pkt 4.4).
- Det skal fremgå, hvad der er beskadiget, eksempelvis udtrykt i – kvadratmeter – stk. – løbende meter.
- Når skadens omfang er beskrevet, skal forsikringstageren informeres, så der er enighed om, at beskrivelsen er korrekt. Dette skal ske, før prisfastsættelsen igangsættes.

4.2 Præcisering

Det præciseres, at grundlaget for skadeopgørelsen er den beskadigede bygning, som den fremstår og er placeret på grunden på skadedatoen.

Det vil f.eks. sige:

- Er der halvstensmur i den beskadigede bygning, er det en ny halvstensmur, der indgår i beregningen
- Er der ingen isolering i den beskadigede bygning, f.eks. i gulvkonstruktionen, må opgørelsen ikke indeholde udgifter til isolering.
- Beregningen foretages ud fra den forudsætning, at genopførelsen af bygningen sker med samme placering på grunden som den skadede bygning.

Det er gældende overflade og funktion, der er grundlaget for skadeopgørelsen af den beskadigede bygning på skadedatoen.

Det vil f.eks. sige:

- Er der to lag tagbelægning – fx stålplader lagt ovenpå det oprindelige eternittag, så medtages kun en belægning i beregningen. Hvis det nederste tag fungerer som undertag, medtages det i beregningen.
- Er der to lag gulv – fx nyt gulv lagt ovenpå gamle gulvbrædder, så medtages kun den ene belægning i beregningen.

4.3 Bygningernes opdeling

Skadens omfang opgøres for hver bygning/litra.

Opdeling i flere bygninger/litra og/eller kvadratmetre afgøres af det enkelte forsikringselskab i indtegningssituationen.

Ved litrering af en bygning skal der tages hensyn til følgende forhold:

- Bygningens udseende - Hvis der er forskellige dele af bygningen, som adskiller sig fra hinanden i udseende og konstruktion, kan bygningen opdeles i flere litra. Dette kan være forskelle i materialevalg, forskellige tagflader, forskellige niveauer, forskellig udseende m.v.
- Bygningen er sammensat af flere dele med forskellig aldre, f.eks. tilbygninger, påbyggede udestuer o. lign, og kan opdeles i flere litra.
- Der er forskellige funktioner/anvendelse. Dette kan være garager, hobbyrum, uopvarmede udestuer m.v.. Anvendelsen kan betyde, at der er forskellig risiko og dermed forskelligt præmiegrundlag.

Af policen vil det typisk fremgå, hvor mange m2 beboelse, der samlet er indtegnet i policen, og hvor mange m2 garage, udhuse, carport, terrasse, udestue og lignende, der er indtegnet.

Hvis det ikke er angivet specifikt i policen, hvorledes bygningerne er litereret, vil det typisk være oplysninger fra BBR, der benyttes ved bygningernes opdeling.

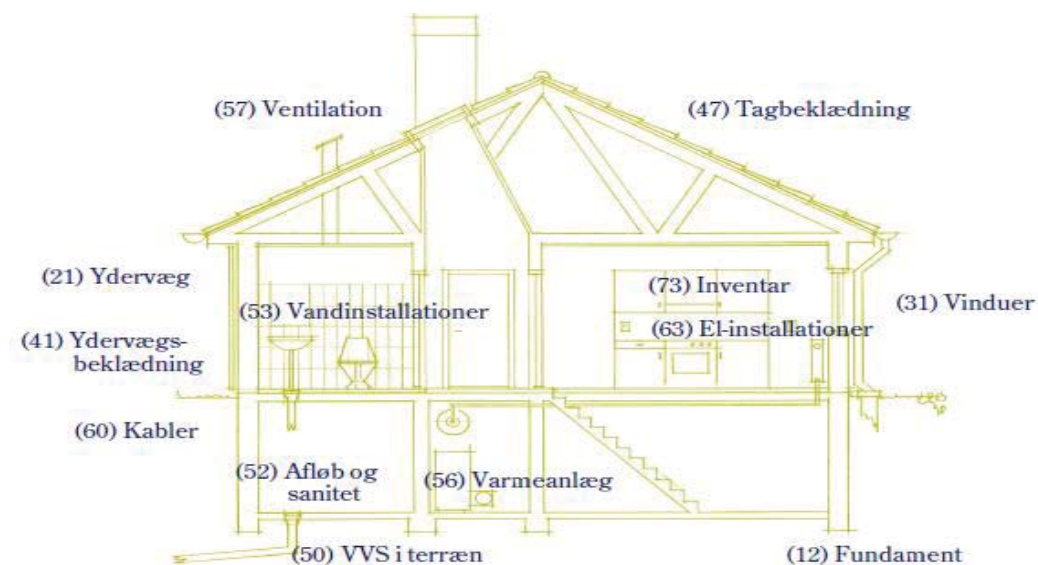
Det er bygningsejerens ansvar og pligt, at BBR er opdateret.

Specielt for sammenbyggede bygninger:

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører 50 pct. af den adskillende mur til hver bygning.

Faste installationer i jord medtages i indtil 1 meter (målt vandret) fra bygningens fundament.

4.4 Bygningsdele, der indgår i bygningen



Bygningsdele – opdelt efter SfB- systemet:

Bygningsbasis (1-)	Fundament (12)
	Terrændæk (13)
Råhus (2-)	Ydervægge (21)
	Indervægge (22)
	Etagedæk (23)
	Trapper (24)
	Tagværk (27)
	Skorsten (28)
Komplettering (3-)	Vinduer og døre (31)
	Inderdøre (32)
	Ovenlys, kviste mv (37)
Overflader (4-)	Ydervægsbeklædning (41)
	Indervægsbeklædning (42)
	Gulvbeklædning (43)
	Loftoverflader (45)
	Tagbeklædning (47)
VVS-anlæg (5-)	VVS i terræn
	Afløb og sanitet (52)
	Vandinstallationer (53)
	Varmeanlæg (56)
	Ventilation (57)
El-installationer (6-)	Elinstallationer (63)
Bygningsinventar og ud- styr (7-)	Inventar (73)

5. Totalskader – fremgangsmåde for opgørelse af større skader

Almindeligvis indeholder forsikringsbetingelserne et tilsagn om, at forsikringstageren kan vælge – i stedet for reparation – at få opført en ny tilsvarende bygning, hvis en bygnings-skade overstiger en given procent (se forsikringsbetingelserne). Dette forhold kaldes rest-værdi og betyder, at der også ydes erstatning for den del, der er ubeskadiget. Det er således nødvendigt at finde den såkaldte skadegrad.

- Er skadegrad større end 50 pct. udløses restværdi, dvs. der ydes også erstatning for den del, der ikke er beskadiget.
- Er skadegrad mindre end 50 pct. udløses ikke restværdi. Der foretages en reparation.

Afsnit 5 om totalskader skal kun anvendes såfremt det vurderes, at skadens omfang er betydelig, og det med overvejende sandsynlighed kan give en skadegrad på 50% eller højere.

Afsnit 5 kan undlades, når der er tale om:

- Mindre skader, hvor der udføres reparationer, og skadens omfang åbenlyst er lille.
- Store skader, hvor det er åbenlyst at skadens omfang er så stor, at der er tale om en totalskade.
- Hvis forsikringstageren på forhånd har tilkendegivet ønske om at få det beskadigede repareret.

Forberedelse

Tegninger, bygningsbeskrivelse og eventuel ibrugtagningstilladelse bør rekvireres hos forsikringstageren, teknisk forvaltning, rådgiveren, typehusfirmaet eller entreprenøren. Herefter konstateres om tegninger og beskrivelser er i overensstemmelse med det beskadigede.

Kan tegninger og bygningsbeskrivelse ikke fremskaffes, skal der foretages opmåling og bygningsbeskrivelse, således at en skitse kan udarbejdes – udført i en kvalitet, så skadens omfang kan fastlægges.

Endvidere registreres fast bygningsinventar og -udstyr.

5.1 Beregning af skadegrad

Skadegraden i % findes ved at gennemføre en teoretisk beregning, som ikke må forveksles med forsikringstagers erstatning (jvf afsnit 6). Når skadegraden er fastlagt, anvendes den teoretiske skadegradsberegning ikke længere.

I skadegradsberegningen indgår listepriiser hentet fra prisbøger, eventuelt suppleret med indhentning af priser. Disse priser må ikke forveksles med en reparationsudgift.

For at kunne beregne en skadegrad skal følgende udregnes:

- Bygningens nyværdi fastlægges i videst muligt omfang ud fra pristabeller fx V&S prisbøger.
- Ved fastlæggelse af skadeomfanget medtages alle de bygningsdele samt medforsikret inventar og installationer, som er blevet direkte beskadiget ved skadebegivenheden.
- De dele, som ikke er direkte beskadiget, men alligevel må fjernes i forbindelse med reparation, medtages ikke (disse omkostninger er følgeudgifter - se pkt. 6.3).
- Skadegraden beregnes for hver skaderamte bygning for sig (jvf afsnit 4.1).
- Skaden prisfastsættes ud fra samme pristabeller - mængderne er fastlagt tidligere

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

Skadegrad beregnes på følgende måde:

$$\frac{\text{Skadens nyværdi}^*}{\text{Bygningens nyværdi}^{**}} \times 100 = \text{Skadegrad}$$

*) Ved skadens nyværdi forstås, hvad det på skadetidspunktet koster at udføre reparationen; som var den et led i en ny opførelse af den pågældende bygning. Dvs. at følgeudgifter ved reparationen, som omtalt i pkt. 6.3, ikke medtages i beregningen af skadegrad.

Beregningen skal ske ud fra de byggemetoder og byggematerialer, der er gængse på skadetidspunktet.

***) Ved bygningens nyværdi forstås, hvad det på skadetidspunktet koster at opføre en ny tilsvarende bygning, ved anvendelse af gængse byggemetoder og materialer.

Der kan opstå tvivl om hvilke omkostninger, der skal indgå i en skadegradsberegning. Af nedenstående skema fremgår hvilke følgeudgifter, der skal/ikke skal medtages i en skadegradsberegning. Forklaringer til disse følgeudgifter kan ses under pkt. 6.3.

Omkostninger der skal/ikke skal medtages en skadegradsberegning	Indgår i skadegrad	Indgår ikke i skadegrad
Følgeskade/skadeafværgelse/redning og bevaring		X
Oprydning/nedbrydning		X
Genhusning		X
Affugtning		x
Rengøring		x
Klargøring til genopførelse		x
Byggeteknisk bistand		x
Beskadigede bygningsdele (den direkte skade)	X	
Ubeskadigede bygningsdele, der indgår i genopførelsen*)		x
Forøgede byggeudgifter som følge af byggelovgiv-		x

Omkostninger der skal/ikke skal medtages en skadegradsberegning	Indgår i skadegrad	Indgår ikke i skadegrad
ningen (Lovliggørelse)		
Haveanlæg		X
Andre omkostninger		X
Juridisk bistand		X

*) Ikke beskadigede bygningsdele, som bliver berørt – fx hvis et vindue skal tages ud for at kunne reparere ydervæggen. Her indgår vindue samt arbejde med demontering og montering ikke i skadegradsberegning.

5.2 Eksempler på beregning af skadegrad

I bilag findes de 4 nedenstående eksempler, der illustrerer principperne i beregning af en skadegrad.

Skadeomfanget fastlægges på bygningsdelsniveau, der eventuelt samles i fagentrepriser. Det er vigtigt, at også bygningens nyværdi fastlægges på tilsvarende måde.

Det anbefales, at skadens omfang/mængderne fastlægges af taksator og forsikringstagers eventuelle rådgiver i fællesskab.

Eksempel 1

Skadegrad beregning, der *ikke* medfører restværdierstatning

Nyværdiforsikring og ingen restværdierstatning, da skadegrad < 50%

Eksempel 2

Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning, da skadegrad > 50%

Eksempel 3

Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning, men hvor værdiforringelse bliver gjort gældende

Nyværdierstatning og mulighed for restværdierstatning, da skadegrad > 50 %. I eksemplet reduceres erstatningen, fordi bygningen er mere en 30 % forringet på grund af slid og alder.

Eksempel 4

Skadegrad beregning, der *ikke* medfører restværdierstatning

Nyværdierstatning og ingen restværdierstatning for skadegrad < 50 %. I eksemplet er der tale om en skade, hvor vandet har stået 60 cm over gulv.

6. Beregning af erstatning

Når skadens omfang og afgrænsning er afklaret, og evt. nødvendig skadegrade er beregnet, skal den egentlige erstatning beregnes.

Ved erstatningsopgørelsen summeres alle udgifter til genopførelse/reparation og der korrigeres for evt. værdiforringelse. Ved erstatningsopgørelsen indgår også en række udgifter, der betales af forsikringen som en følge af en dækningsberettiget skadeårsag. Disse udgifter er således en del af den samlede erstatning (se pkt 6.3).

Hvis reparation ikke udføres, bortfalder erstatning for følgeudgifter.

Totalskader

Hver skaderamte bygningsdel/genstand skal prisfastsættes på baggrund af taksators omfangsbestemmelse af skaden (se også pkt 4.1).

Skaden skal opgøres til, hvad det på skadedagen koster at genopføre det beskadigede ved anvendelse af gængse byggemetoder og –materialer (se pkt. 6.1) og med samme placering af bygningen på grunden.

Ved erstatningsberegning skal der benyttes de priser, der er gældende på skadetidspunktet inden for det geografiske område, hvor bygningen er placeret. Vedrørende eventuelle prisstigninger i byggeperioden, se pkt. 8M.

Ved totalskader kan der anvendes en kalkulation som grundlag for erstatning, da forsikrings-tager typisk ønsker genopførelse af en mere tidssvarende bygning.

Kan der ikke opnås enighed ved kalkulation kan parterne aftale, at skaden opgøres på grundlag af tilbudsindhentning. Der indhentes som udgangspunkt minimum to tilbud. Parterne er som minimum berettiget til at vælge den ene tilbudsgiver.

Omkostninger til udarbejdelse af udbudsmateriale alene til brug for skadeopgørelse falder uden for administrationsomkostninger. Omfang og udgift aftales inden udbud mellem parterne.

Ved valg af tilbudsindhentning vil billigste tilbud danne grundlag for erstatningen.

Forsikringstager er frit stillet til at vælge mellem de indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle. Dog vil billigste tilbud stadig være gældende for selskabets maksimale erstatningspligt.

Partielle skader

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

Ved en partiel skade betales der for reparation af skaden. Derudover kan der være tale om udgifter, som ikke vil forekomme ved genopførelse af hele bygningen (følgeskader – se pkt. 6.3).

Ved partielle skader foretages en mængdeopgørelse og herfter en tilbudsindhentning. Forsikringstageren, der er bygherre, kan f.eks. via egne valgte håndværkere fremkomme med en priskalkulation, der sammenholdes med taksators kalkulation. Det billigste tilbud vil danne grundlag for erstatningen.

Omkostninger til udarbejdelse af udbudsmateriale alene til brug for skadeopgørelse falder uden for administrationsomkostninger. Omfang og udgift aftales mellem parterne inden udbud.

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, erstattes disse efter forudgående aftale med selskabet.

6.1 Byggematerialer og –metoder

Materialer

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

Metoder

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

Eksempler på gængse materialer og metoder

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 – frostfri dybde, se afsnittet om forøgede byggeudgifter pkt. 9 N).

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

Er der i den skadede bygning lette skillevægge – i f.eks. forskallingsbrædder med rørvæv – skal der ved erstatningsberegningen indgå priser for lette skillevægge. Det vil sige en skeletkonstruktion med isolering og med pladebeklædning eller tilsvarende lette skillevægge.

6.2 Værdiforringelse

Selv om forsikringsbetingelserne for 1- og 2-familiehuse samt fritidshuse sædvanligvis er nyværdiforsikringer, kan forsikringsbetingelserne indeholde en begrænsning. Fraviges nyværdiprincippet skal dette fremgå af forsikringsbetingelserne. Og evt. policen.

Fravigelsen kan fx være efter afskrivning på bygningen, på udvalgte bygningsdele efter afskrivningstabeller eller 30% reglen.

I sådanne tilfælde ydes der kun forholdsmæssig erstatning, idet erstatningen nedsættes med samme procent, som værdiforringelsen er fastsat til.

6.3 Øvrige erstatningsberettigede omkostninger (følgeudgifter)

Ved erstatningsopgørelsen indgår en række udgifter, der betales af forsikringen som en følge af en dækningsberettiget skadeårsag.

Disse udgifter indgår ikke i beregning af skadegraden, da de ikke er en del af den direkte skade:

Punkt	Øversigt over øvrige erstatningsberettigede omkostninger (følgeudgifter)
A	Følgeskade/skadeafværgelse/redning og bevaring
B	Oprydning/nedbrydning
C	Genhusning
D	Affugtning
E	Rengøring
F	Klargøring til genopførelse
G	Byggeteknisk bistand
H	Ubeskadigede bygningsdele, der indgår i genopførelsen
I	Forøgede byggeudgifter som følge af byggelovgivningen (lovliggørelse)
J	Haveanlæg
K	Andre omkostninger
L	Juridisk bistand
M	Prisændringer i byggeperioden

A. Følgeskade/skadeafværgelse/redning og bevaring

Ud over erstatningen for skaden på bygningen betales rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring af det forsikrede. Det kan f.eks. være bekæmpelse af følgeskader samt midlertidig afdækning og/eller opmagasinering af bygningsdele, der er reddet – se forsikringsbetingelserne.

Der betales endvidere for udgifter til følgeskadebekæmpelse som fx. lukning af rørbrud, lukning af bygningskonstruktioner mod nedbør, opsugning af vand, afledning af større mængder slukningsvand og sikring mod tyveri m.fl..

B. Oprydning

Ved beregning af oprydningssomkostningerne må der tages hensyn til, at udgifterne til fjernelse af det, der ifølge skadeopgørelsen ikke skal anvendes, kan være forskellige, alt afhængig af om der skal ryddes op i forbindelse med en reparation eller en totalskade.

Oprydning er udgifter til fjernelse af uanvendelige bygningsrester, således at den beskadigede bygning er klar til reparation. Herunder er også indeholdt udgifter til bortkørsel og afgift til aftalte losseplads.

I forbindelse med brandskader må oprydning først finde sted, når politiet har frigivet brandstedet.

Nedrivning

Ved totalskade, hvor anvendelige rester skal nedrives, behandles nedrivnings- og oprydning udgifter som et samlet punkt i skadeopgørelsen, da det hele skal væk.

Nedrivning af bygningen må først påbegyndes, når den stedlige bygningsmyndighed har godkendt dette, samt når skadeopgørelsen er accepteret af forsikringstageren og forsikrings-selskabet.

C. Genhusning

Se andre omkostninger, pkt 8K.

D. Affugtning

Udgifter til affugtning efter fx slukningsvand eller nedbørsskader i relation til bygning og løsøre. Se også pkt 8A om følgeskade.

E. Rengøring

Udgifter til rengøring af fx sod og skimmelsvamp.

F. Klargøring til genopførelse

Udgifter til rengøring og fjernelse af beskadigede bygningsdele samt demontering af ikke beskadigede bygningsdele.

G. Byggeteknisk bistand

Udgifter til teknisk bistand og genfremstilling af tegninger, der er nødvendige i forbindelse med genopførelse/reproduktion af den beskadigede bygning, skal sikrede selv betale, idet udgifter til teknisk bistand ikke er omfattet af FAL § 32, stk. 3. Andet kan fremgå af forsikringsaftalen eller på anden måde være aftalt med forsikrings-selskabet.

Som udgangspunkt skal forsikringstager selv betale for en bisidder i forbindelse med skadegradberegning med mindre andet fremgår af forsikringsbetingelserne eller er aftalt med forsikrings-selskabet. Såfremt selskabet betaler for bisidder/rådgiver anbefales det, at grundlaget er aftalt og nedskrevet inden erstatning og skadegradberegning påbegyndes.

Se også pkt. 8 L vedrørende mulighed for at få dækket visse advokatomkostninger.

H. Ubeskadigede bygningsdele, der indgår i genopførelsen

Ubeskadigede bygningsdele indgår ikke i skadegradberegningen.

Eksempel herpå kan være, at et vindue skal tages ud for at kunne reparere ydervæggen. Vinduet indgår ikke i skadegradberegning.

I. Forøgede byggeudgifter som følge af lovgivningen (lovliggørelsesudgifter)

Som det fremgår af tidligere afsnit, foretages den normale erstatningsberegning på grundlag af, hvad det vil koste at retablere det beskadigede.

Imidlertid kan det forekomme, at myndighederne i kraft af gældende byggelovgivning stiller krav til bygningen. Der kan eksempelvis være tale om forøgede udgifter til isolering af bygningen, brandsikring af stråtage eller fundamenter, der skal føres til frostfri dybde.

Er skaden af en sådan karakter, at myndighederne stiller krav jf. byggelovgivningen, kan forøgede byggeudgifter erstattes i et vist omfang og under bestemte forudsætninger, som fremgår af forsikringstagerens forsikringsbetingelser.

Erstatningen til forøgede byggeudgifter er beløbsmæssigt begrænset (typisk en %-sats af den beskadigede bygnings nyværdi) - se forsikringsbetingelserne.

Nogle af de vigtigste forudsætninger for dækning af lovliggørelsesudgifter er:

- At udgifterne vedrører de dele af bygningen, der ydes erstatning for.
- At beregningen foretages ud fra den forudsætning, at den nye bygning opføres i samme skikkelse, til samme anvendelse og på samme sted på grunden.
- At dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås. I konsekvens heraf har forsikrings-selskabet ikke pligt til at betale erstatning for lovliggørelse, medmindre forsikringstager har bevist, at en dispensation fra myndighederne ikke har kunnet opnås.
- At årsagen til lovliggørelse ikke er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse.
- At istandsættelse eller genopførelse finder sted.
- At udgifterne ikke vedrører foranstaltninger, som af myndighederne var eller kunne have været krævet, inden skaden indtraf. Som eksempel kan nævnes, at der i et beskadiget hus var indrettet en loftetage til beboelse. Myndigheden havde imidlertid forlangt (eller kunne have forlangt) en forøgelse af rumhøjden, inden indretningen kunne godkendes. Udgifterne i forbindelse med forøgelse af rumhøjden vil således ikke være dækket.

Krav fra myndighed om forlængelse eller ændringer af ubeskadigede stikledninger, kloakker m.v. er ikke dækket udover 1 meter (målt vandret) fra bygningens fundament, da disse krav ikke er en del af den skadede bygning.

Det vil fremgå af forsikringsaftalen om forøgede byggeudgifter alene erstattes ved krav fra bygningsmyndigheden begrundet i byggelovgivningen, eller om der også er dækning for eventuelle ændringer, der er nødvendige for at opfylde bestemmelser i anden lovgivning som f.eks. miljølovgivningen, varmelovgivningen eller lokale varmeplaner.

J. Retablering af haveanlæg og gårdsplads m.v.

Udgifter til retablering af haveanlæg og gårdsplads m.v. godtgøres med en beløbsmæssig begrænsning – se forsikringsbetingelserne – i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket fra det offentlige, jf. beredskabslovens paragraf 21, stk. 3:

”Den skade, som redningsberedskabet forvolder ved brandslukning, betragtes som brandskade. Rammer skaden marker, haver eller beplantninger, der tilhører trediemand, erstattes skaden dog af kommunen”.

Det er en betingelse for erstatning, at retablering finder sted.

K. Andre omkostninger

I forbindelse med en større bygningssskade kan det ske, at ejendommen ikke kan beboes i en periode, og fraflytning må finde sted. Dette kan medføre merudgifter for forsikringstageren.

Rimelige og nødvendige omkostninger/udgifter, der opstår i forbindelse med en dækningsberettiget skade, er derfor dækket af forsikringen.

Der kan f.eks. være tale om følgende dokumenterede omkostninger/udgifter, som er aftalt med selskabet i henhold til forsikringsbetingelserne:

- Udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af forsikringstagerens private indbo
- Huslejetab, hvilket vil sige mistet lejeindtægt
- Rimelige merudgifter til spisning andet sted
- Udgifter til leje af erstatningsbolig
- Udgifter i forbindelse med forlænget transport til og fra arbejdsplads, skole og lign., fordi bygningen må fraflyttes
- Sparede omkostninger/udgifter skal fratrækkes i erstatningen.

Der kan være særlige omkostninger, som er nødvendige i forbindelse med en reparation – de såkaldte merydelser – eksempler på disse kan være:

- Et enkelt trin i en trappe skal udskiftes, hvilket medfører, at hele trappen skal demonteres
- Partiel skade på en ydermur skal repareres. Dette arbejde kræver udhugning og afrensning af murværk frem til ikke-skaderamt område, hvorefter nyt murværk indmures sammen med det eksisterende
- Leje af lift
- Leje af stillads
- Understøtningsmateriel, f.eks. til understøtning af tagkonstruktion ved udskiftning af murværk.

Disse merydelser betales af forsikringsselskabet, men indgår ikke i skadegrad-beregningen.

L. Juridisk bistand

Sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet, når der er tale om udenretlig fremsættelse og opgørelse af sikredes krav mod selskabet, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Der er tale om en konkret vurdering i den enkelte sag.

Skadegradberegning er typisk ikke en juridisk tvist.

M. Prisændringer i byggeperioden

Som tidligere nævnt skal opgørelsen foretages efter gældende priser på skadetidspunktet.

Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændringer af byggepriserne, der måtte finde sted inden for normal byggeperiode, regnet fra skadetidspunktet.

Der skal derfor i forbindelse med skadeopgørelsen opstilles en tidsplan for retablering af den beskadigede bygning, hvor der tages rimeligt hensyn til vurdering og planlægning.

Eventuel prisstigningstillæg skal dokumenteres og kommer kun til udbetaling, hvis reparation eller genopførelse finder sted.

6.4 Forelæggelse af erstatningsopgørelse

Når erstatningsopgørelsen er udarbejdet, gennemgås den med forsikringstageren med henblik på endelig fastsættelse af erstatningen, inden forsikringstageren igangsætter reparation eller genopførelse.

Hvis der i forbindelse med reparation/genopførelse konstateres ændrede forudsætninger, eksempelvis større skadeomfang, skal forsikrings-selskabet straks kontaktes.

Forladte bygninger

Hvis den skaderamte bygning henligger forladt, kan forsikrings-selskabet, uanset om forsikringstageren ønsker at få bygget nyt eller ej, fastsætte erstatningen med fradrag for værdiforringelse pga. slid og alder samt nedsat anvendelighed og andre individuelle omstændigheder.

Bygninger/bygningsdele bestemt til nedrivning

Ved bygninger/bygningsdele, som forud for skaden var bestemt til hel eller delvis nedrivning, opgøres erstatningen til materiale-værdien med fradrag af nedrivnings-somkostninger.

Var nedrivning ikke umiddelbart forestående, kan der ydes en passende erstatning for afsavn.

6.5 Eksempler på beregning af erstatning til forsikringstager

I bilag findes et eksempel, der illustrerer principperne i beregning af erstatning til forsikringstager.

Eksempel 5: Erstatning

Nyværdiforsikring og ingen restværdierstatning for skadegrad > 50%

7. Erstatningens anvendelse og udbetaling

7.1 Reparation

Ved reparation udbedres skaden. Erstatningen udbetales, når reparationen har fundet sted (se afsnit om fakturering og betaling).

7.2 Genopførelse af den skaderamte bygning

Ved genopførelse opføres der en ny bygning svarende til den beskadigede, med samme anvendelse og på samme sted*.

Erstatningen betales, når genopførelse af det beskadigede har fundet sted (se afsnit om fakturering og betaling)

* Ved „på samme sted“ forstås, at den nye bygning opføres på samme forsikringssted. Hvis forsikringstageren ønsker bygningen placeret et andet sted på grunden, og dette medfører forøgede omkostninger i forhold til genopførelse på nøjagtigt samme sted, indgår disse omkostninger ikke i erstatningen.

Fakturering og betaling

Forsikringstageren er bygherre (rekvirent). Fakturaer og anmodning om a conto udbetaling m.v. skal udstedes til forsikringstageren. Forsikringstageren godkender ved sin underskrift, at det pågældende arbejde er tilfredsstillende udført, og at beløbet kan udbetales, hvorefter faktura eller a conto-begæring fremsendes til forsikrings-selskabet. Det kan aftales, at udbetaling sker direkte til håndværkeren.

I forbindelse med større bygnings-skader vil pengeinstitutter eller håndværkere ofte stille krav om en transporterklæring.

Betaling

Ved større skader eller totalskade af bygningen kan den opgjorte erstatning til reparation eller genopførelse af den skadede bygning udbetales i rater.

De enkelte rater vil først blive udbetalt, når der fra de implicerede håndværkere foreligger en a conto-begæring eller regning for det udførte arbejde, samt når der er udført arbejde mindst svarende til det begærede beløbs størrelse.

I de situationer, hvor der fra bygningsmyndigheden fordres en byggesag, skal der tillige foreligge en byggetilladelse, før 1. rate kan udbetales.

Ønsker forsikringstageren at få opført en bygning, som koster mere end den opgjorte erstatning, reduceres udbetalingsraterne i forholdet mellem erstatningen og det dyrere byggeri, der opføres. Forsikringstageren må løbende betale sin andel af byggeudgifterne, så tinglyste rettighedshavere har sikkerhed for, at hele bygningen genopføres.

Såfremt der genopføres en bygning af anden udformning end den skadede, skal der foreligge en skriftlig accept fra tinglyste rettighedshavere.

7.3 Erstatning til fri rådighed (kontanterstatning)

Der kan forekomme tilfælde, hvor reparation eller genopførelse ikke finder sted, f.eks.:

- Hvis forsikringstageren ikke ønsker, at genopførelse finder sted
- Hvis forsikringstageren ønsker opførelse til anden anvendelse

- Hvis forsikringstageren ønsker genopførelse på anden grund
- Hvis genopførelse ikke må finde sted pga. offentlige myndigheders krav.

I sådanne tilfælde opgøres erstatningen til det beskadigedes værdi umiddelbart før skaden, med fradrag for slid og alder (dagsværdi). Der ydes ikke evnetuel restværdi- og lovliggørelses erstatning. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi umiddelbart før skaden.

Ved vurdering af handelsværdien kan bygningens kontantværdi ved seneste offentlige ejendomsvurdering og bygningens dagsværdi være vejledende. Der er også mulighed for, at forsikringstageren sammen med forsikringsselskabet kan vælge en uvildig ejendomsformidler med lokalkendskab, der kan fremkomme med forslag til fastsættelse af handelsværdien efter at have foretaget en vurdering af bygningens værdi.

Forsikringsselskabet betaler udgifterne til den uvildige ejendomsformidler. Såfremt forsikringstageren ønsker at få opført en bygning, som koster mindre end det opgjorte erstatningsbeløb, vil den overskydende erstatning blive udbetalt (til dagsværdiprincippet), hvis den beskadigede bygnings handelsværdi ligger over byggeomkostningerne til det af forsikringstager valgte nye byggeri.

Udbetaling af erstatning til fri rådighed forudsætter, at forsikringstageren indhenter skriftlig accept fra de tinglyste rettighedshavere i bygningen.

7.4 Skadens afslutning

Når skaden er udbedret, er der mulighed for, at forsikringstageren sammen med selskabets repræsentant foretager en slutbesigtigelse.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det egentlige aftalegrundlag er mellem forsikringstager (som bygherre) og entreprenør/håndværker.

8. Tvister/uenighed

Hvis forsikringstager og selskabet ikke kan blive enige om udfaldet af en problemstilling, skal selskabet fremlægge deres tilbud/erstatningsopgørelse.

Det klageforløb, som typisk er beskrevet i forsikringsbetingelserne er:

1. Forsikringssselskabets klageansvarlige
2. Ankenævn for Forsikring
3. Syn og skøn
4. Voldgift

Jvf God-skik bekendtgørelsen skal alle forsikringssselskaber have en klageansvarlig. Her kan forsikringstager få prøvet sin sag en ekstra gang med friske øjne sat på sagen.

Ankenævn for Forsikring behandler sager for privatkunder, der vil klage over deres forsikringssselskab. Her kan forsikringstager få vurderet sin sag.

Hvis forsikringstageren og selskabet ikke kan bliver enige om, hvorvidt en bygningsdel er beskadiget, om omfanget af skaden eller om prisgrundlaget, så kan parterne enes om at der skal afholdes syn og skøn. Det betyder, at der rettes henvendelse til en uvildig byggesagkyndig, der kan fremkomme med forslag til afgørelse.

Forsikringstageren og selskabet skal orienteres om tidspunktet for, hvornår besigtigelsen og/eller drøftelse af prisfastsættelse finder sted, så de kan være til stede, hvis de måtte ønske det.

En sådan fremgangsmåde udelukker ikke en egentlig voldgift iht. Lov om voldgift.

Endelig er voldgift nævnt i forsikringsbetingelserne som en løsningsmodel i de situationer, hvor forsikringstager og selskab ikke kan blive enige. Typisk er en voldgift hurtigere afgjort end en retssag. En afsagt voldgiftsdom er endelig og kan ikke ankes.

9. Ordforklaring

BBR-meddelelse - det offentliges registrering af ejendommen. Oversigt over de bygninger, der ligger på et matrikelnummer, disses størrelse, antal etager, anvendelse m.v.

Bygherre – ved bygherre forstås den, i hvis interesse byggearbejdet gennemføres (forsikringstager).

Bygmester – den, der på forsikringstagerens vegne udfører byggearbejdet, ofte benævnt som entreprenør.

Bygningsdel – udsnit/del af bygning, f.eks. ydervæg, indervæg og tagbeklædning.

1- og 2-familiehuse – boliger indrettet til privat beboelse, f.eks. villaer, række- og parcelhuse, og som maks. bebos af to familier.

Den direkte skade – de dele der er direkte berørt af skadebegivenheden.

Entreprenør – den, der på forsikringstagerens vegne udfører et arbejde, f.eks. murerarbejde.

Erstatningsprincipper – de regler, der anvendes ved opgørelse af skaden.

Fagentreprise – et nærmere defineret arbejdsområde; dvs. at arbejdet deles op i områderne murerarbejde, tømrerarbejde, malerarbejde osv.

Faste installationer – bygningstilbehør, f.eks. elinstallationer og vandinstallationer

Forladte bygninger – bygninger, hvor beboerne er fraflyttet, og bygningen er uden tilsyn og vedligeholdelse.

Forsikringsbetingelser/vilkår – betingelser og vilkår for forsikringens dækning og undtagelser.

Forsikringsform – måden bygningen er forsikret på.

Forøgede byggeudgifter som følge af byggelovgivningen – fordyrelser af byggeriet som følge af byggemyndighedens krav jf. byggelovgivningen.

Fundablokke – fabriksfremstillede betonblokke til fundament.

Gængse – almindeligt anvendte.

Halvstensmur – en murtykkelse på ca. 11 cm svarende til en alm. murstensbredde.

Ibrugtagningstilladelse – kommunens tilladelse til at anvende en given bygning.

Klausuler – forsikringspolice kan være forsynet med klausul/er. Af klausulen fremgår de særlige betingelser og begrænsninger, der gælder for forsikringen.

Kontanterstatning – erstatning der udbetales kontant, hvor reparation og/eller genopførelse ikke finder sted.

Lovliggørelse – forøgede byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen, når en beskadiget bygning skal genopføres.

Partielle skader – skader af et begrænset omfang – i modsætning til totalskader.

Police – forsikringskontrakten, som udstedes af forsikringsselskabet til forsikringstageren, og som indeholder betingelser og vilkår for forsikringens dækning, undtagelser og forsikringsperiode.

Præmie – prisen for forsikringen.

Rekvirent – den, der bestiller et arbejde udført.

Restværdierstatning – erstatning for bygningsdele, der ikke er beskadigede.

Retablering – genopbygning, istandsættelse af det beskadigede.

Rettighedshaver – den, der har tinglyst pant eller anden tinglyst ret i ejendommen.

Sanitet – toiletkummer, håndvaske m.v.

SfB-system – SfB-systemet er et internationalt anerkendt klassifikationssystem for bygningskonstruktioner.

Skadens omfang – bygningsdele eller installationer, der er skaderamt.

Skadeopgørelse – en oversigt, som udarbejdes af forsikringsselskabet indeholdende oplysninger om, hvad der er skaderamt og de økonomiske konsekvenser heraf.

Skadegrad – er skadens omfang udtrykt i procent, som forholdet mellem skadens nyværdi og bygningens nyværdi.

Skaderamt bygning – den bygning, der er beskadiget.

Skitse – udkast til projekt, herunder beskrivelse, tegninger, forslag til opbygning, konstruktioner, installationer m.v.

Stikledning – ledning, eksempelvis vandledning, fra hovedledning til ejendommens bygninger.

Sømbeslag – beslag, der er specielt beregnet til at fastgøre/samle de forskellige trædele.

Til- og afrigning – opsætning og nedtagning, f.eks. af afdækningsmateriale (presenninger, støvvægge).

Tingbogsoplysninger – tinglyste oplysninger om ejendommen, herunder oplysninger om ejerforhold, servitutter og pantehæftelser. Tingbogen forefindes på det lokale dommerkontor.

Transporterklæringer – erklæring fra forsikringstageren om, at erstatningen skal udbetales til transporthaver (pengeinstitut eller håndværkere).

30 % - reglen – der erstattes til nyværdi under forudsætning af, at værdiforringelsen ikke overstiger 30 % af nyværdiværdien. Hvis værdiforringelsen overstiger 30 %, erstattes til dagsværdi.

Underhåndsbud – tilbud der indhentes, uden at der afholdes en egentlig licitation (licitation betyder udbud af et arbejde eller en leverance).

Uvildig byggesagkyndig – en upartisk fagmand.

Voldgift – kan anvendes, hvor parterne ikke kan opnå enighed om erstatningen.

Værdiforringelse – nedsat værdi af det skaderamte, efter hvilken erstatningen kan reduceres pga. slid og alder. Værdiforringelse på mere end en bestemt procentdel, f.eks. 30 pct. i forhold til nyværdien, kan være fastlagt i forsikringsbetingelserne.

Forsikring & Pension
April 2016

Opgørelse af bygningsskader

Bygningsforsikring for 1- og
2-familiehuse samt fritids-
huse

Bilag



Forsikring & Pension
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf. 41 91 91 91
www.forsikringogpension.dk

Eksempel 1**Skadegrad beregning, der *ikke* medfører restværdierstatning**

Nyværdiforsikring og ingen restværdierstatning, da skadegrad < 50%

Eksempel 2**Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning**

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning, da skadegrad > 50%

Eksempel 3**Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning, men hvor værdiforringelse bliver gjort gældende**

Nyværdierstatning og mulighed for restværdierstatning, da skadegrad > 50 %.
I eksemplet reduceres erstatningen, fordi bygningen er mere en 30 % forringet på grund af slid og alder.

Eksempel 4**Skadegrad beregning, der *ikke* medfører restværdierstatning**

Nyværdierstatning og ingen restværdierstatning for skadegrad < 50 %.
I eksemplet er der tale om en skade, hvor vandet har stået 60 cm over gulv.

Eksempel 5**Erstatningsberegning**

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning for skadegrad > 50%

Eksempel 1

Skadegrad beregning, der *ikke* medfører restværdierstatning

Forudsætninger:

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning ved skadegrad > 50 %. For at gøre eksemplet overskueligt, er bygningens nyværdi summeret for hver bygningsdel.

Bygningsdele (SfB systemet)	Bygningens nyværdi i kr	Skadede enheder og stk priser	Skadens nyværdi i kr
Bygningsbasis (1-)	100.575		0
Råhus (2-)	701.680		
Ydervægge		10 m2 á 1755 kr	17.550
Indervægge		40 m2 á 349 kr	13.960
Hånebåndsspær		60 m2 a 357 kr	21.420
Taglægter		40m a 40 kr	1.600
Isolering		60 m2 a 180 kr	10.800
Tagbelægning		80 m2 a 500 kr	40.000
Komplementering (3-)	152.117		
Vinduer (1,4 m)		8 stk a 4.688 kr	37.504
Indvendige døre inkl gerichter		10 stk a 3.267 kr	32.670
Ovenlys, kviste		3 stk a 2981 kr	8.943
Overflader (4-):	274.383		
Indervægsoverflader		35 m2 á 400 kr	14.000
Gulvbelægninger – lami- natgulve		60 m2 á 509 kr	30.540
VVS-anlæg (5-):	191.600		
Afløb og sanitet		60 m2 á 285 kr	17.100
El-installationer (6-)	112.000		
El-installationer		60 m2 a 560 kr	33.600
Inventar og udstyr (7-)	197.028		
Fast inventar		1 stk a 13.059	13.059
Total	1.729.383		292.746

Skadegrad

Skadens nyværdi _____ x 100 = Skadegrad
Bygningens nyværdi

$$\frac{292.746}{1.729.383} \times 100 = 17 \%$$

Hvis f.eks. restværdien jf. forsikringsbetingelserne gives ved en skadegrad på 50, vil dette eksempel **ikke** give restværdierstatning.

Eksempel 2

Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning

Forudsætninger:

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning ved skadegrad > 50 % .

Bygningsdele (SfB systemet)	Bygningens nyværdi i kr	Skadede enheder og stk priser	Skadens nyværdi i kr
Bygningsbasis (1-)	100.555		
Råhus (2-)	701.680		
Ydervægge Puds inkl malerbehandling		100 m2 á 1.755 kr 70 m2 a 351 kr	200.070
Indervægge murværk Puds Skeletvægge Malerarbejde vægge		13 m2 a 1.215 66 m2 á 270 kr 60 m2 a 415 kr 340 m2 a 115 kr	97.615
Hånebåndsspær Taglægter Isolering Isolering skunk Bølgeeternit Rygning Vindskeder inkl maling Tagrender stål Tagbelægning		140 m2 a 357 kr 200 m a 40 kr 57 m2 a 180 kr 140 m2 a 83 kr 228m2 a 293 kr 19 lm a 416 kr 24 lm a 112 34 lm a 112 kr 228 m2 a 293 kr	237.304
Skorsten		10 lm a 2.416 kr	24.160
Komplementering (3-)	152.117		
Vinduer og døre		8 stk a 4.688 kr	37.504
Inderdøre		10 stk a 3.267 kr	32.670
Ovenlys, kviste		3 stk a 2981 kr	54.261
Overflader (4-):	274.383		
Bjælker i etageadskillelse Pladeunderlag på etage- dæk Forskalling Dampspærre Loftbeklædning profil- brædder Loftbeklædning gipsplader Loftbeklædning paneler Malerarbejde		100 m2 a 103 kr 90 m2 a 177 kr 290 m2 a 58 kr 190 m2 a 25 kr 46 m2 a 253 kr 98 m2 a 117 kr 40 m2 a 214 kr 140 m2 a 122 kr	96.544
Gulvbelægninger Strøer Isolering ml gulvstrøer Træggulv Pladeunderlag		62 m2 a 509 kr 62 m2 a 107 62 m2 a 79 kr 35 m2 a 623 kr 35 m2 184 kr	71.335
VVS-anlæg (5-):	191.600		
Afløb og sanitet		60 m2 á 285 kr	17.100
El-instalationer (6-)	112.000		
El-instalationer		100 m2 a 560 kr	56.000
Inventar og udstyr (7-)	197.028		
Inventar		1 stk a 13.000	39.000
Total	1.729.383		963.563

Skadegrad

$\frac{\text{Skadens nyværdi}}{\text{Bygningens nyværdi}} \times 100 \% = \text{Skadegrad}$

$$\frac{963.563}{1.729.383} \times 100 \% = 56 \%$$

Hvis f.eks. restværdien jf. forsikringsbetingelserne gives ved en skadegrad på 50, **vil** dette eksempel give restværdierstatning. Dette medfører, at forsikringstageren kan vælge at få opført en ny tilsvarende bygning.

Eksempel 3

Skadegrad beregning, der medfører restværdierstatning men hvor værdiforringelse bliver gjort gældende

Forudsætninger:

Nyværdiforsikring med værdiforringelse ved 30 % og mulighed for restværdierstatning ved skadegrad > 50 % .

Vær opmærksom på, at der anvendt samme afskrivningsfaktor for delkomponenter i en bygningsdel. Disse vil variere (som det fx ses i eksempel 5)

Bygningsdele (SfB systemet)	Bygningens nyværdi i kr	Skadede enheder og stk priser	Skadens nyværdi i kr	Afskrivning i %	Dagsværdi
Bygningsbasis (1-)	100.555			0	100.555
Råhus (2-)	701.680			30	491.176
Ydervægge Puds inkl malerbehandling		100 m2 á 1.755 kr 70 m2 a 351 kr	200.070		
Indervægge murværk Puds Skeletvægge Malerarbejde vægge		13 m2 a 1.215 66 m2 á 270 kr 60 m2 a 415 kr 340 m2 a 115 kr	97.615		
Hånebåndsspær Taglægter Isolering Isolering skunk Bølgeeternit Rygning Vindskeder inkl maling Tagrender stål Tagbelægning		140 m2 a 357 kr 200 m a 40 kr 57 m2 a 180 kr 140 m2 a 83 kr 228m2 a 293 kr 19 lm a 416 kr 24 lm a 112 34 lm a 112 kr 228 m2 a 293 kr	237.304		
Skorsten		10 lm a 2.416 kr	24.160		
Komplementering (3-)	152.117			40	91.270
Vinduer og døre		8 stk a 4.688 kr	37.504		
Inderdøre		10 stk a 3.267 kr	32.670		
Ovenlys, kviste		3 stk a 2981 kr	54.261		
Overflader (4-):	274.383			40	164.630
Bjælker i etageadskillelse Pladeunderlag på etage-dæk Forskalling Dampspærre Loftbeklædning profil-brædder Loftbeklædning gipsplader Loftbeklædning paneler Malerarbejde		100 m2 a 103 kr 90 m2 a 177 kr 290 m2 a 58 kr 190 m2 a 25 kr 46 m2 a 253 kr 98 m2 a 117 kr 40 m2 a 214 kr 140 m2 a 122 kr	96.544		
Gulvbelægninger Strøer Isolering ml gulvstrøer Træggulv Pladeunderlag		62 m2 a 509 kr 62 m2 a 107 62 m2 a 79 kr 35 m2 a 623 kr 35 m2 184 kr	71.335		
VVS-anlæg (5-):	191.600			40	114.960
Afløb og sanitet		60 m2 á 285 kr	17.100		

Bygningsdele (SfB systemet)	Bygningens nyværdi i kr	Skadede enheder og stk priser	Skadens nyværdi i kr	Afskrivning i %	Dagsværdi
El-installationer (6-)	112.000			40	67.200
El-installationer		100 m2 a 560 kr	56.000		
Inventar og udstyr (7-)	197.028			50	98.514
Inventar		1 stk a 13.000	39.000		
Total	1.729.383		963.563		1.128.305

Skadegrad (SG)

$\frac{\text{Skadens nyværdi}}{\text{Bygningens nyværdi}} \times 100 \% = \text{SG}$

$$\frac{963.563}{1.729.383} \times 100 \% = 56 \% = \text{SG}$$

Værdiforringelse (VF)

$\frac{\text{Bygningens nyværdi} - \text{bygningens dagsværdi}}{\text{Bygningens nyværdi}} \times 100 \% = \text{VF}$

$$\frac{1.729.383 - 1.128.305}{1.729.383} \times 100 \% = 35 \% = \text{VF}$$

Hvis f.eks. restværdien jf. forsikringsbetingelserne gives ved en skadegrad på 50, **vil** dette eksempel udløse restværdierstatning. Dette medfører, at forsikringstageren kan vælge at få opført en ny tilsvarende bygning. Dog med eventuelt fradrag for værdiforringelse jvf. forsikringsbetingelserne.

Hvis forsikringsbetingelserne indeholder værdiforringelse hvis skaden er større end 30% af nyværdien, så fratrækkes erstatningen med værdiforringelsen i kroner – i dette tilfælde med 35 %.

Eksempel 4 Skadegrad beregning

Der er her tale om en skade, hvor vandet har stået 60 cm over gulv.

Forudsætninger:

Nyværdiforsikring og mulighed for restværdierstatning ved skadegrad > 50 % .

Hjælp til udregning:

Skade linjen i et hus er 60 cm over gulv.

Køkkenskabe er skadet.

Køkkenskabe højde 90 cm.

Så medtages $(60\text{cm}/90\text{cm}) \times 100 = 66,7\%$ i skadegradsberegning

Da det er en teoretisk beregning/kalkulation, skal der ikke tages hensyn til om reparation er mulig at gennemføre.

Indvendig dør er skadet.

Dørhøjde 210 cm, skadehøjde 60 cm.

Så medtages $(60\text{ cm}/210\text{cm}) \times 100 = 28,6\%$ i skadegradberegning.

Hvis nyprisen på døren jvf fx V&S prisbøger er 2.000 kr, er den skadede andel af døren: $2.000\text{ kr} \times 28,6\% = 572\text{ kr}$

Ovenstående udregninger er anvendt, i de felter markeret med *)

Antal	Enhed		Stk. priser i kr	Bygningens nyværdi i kr (V&S priser)	Skadede enheder	Skadens nyværdi i kr.
		Fundamenter:				
58,80	lbm	300 mm rende - maskinudgrave og bortkøre	125	7.350	-	-
41,20	m ²	Beton at udstøbe i fundamentsrende	624	25.709	-	-
29,40	m ²	Leca-blokke t=290 mm	971	28.547	-	-
17,80	m ²	Sokkelpuds	455	8.099	-	-
		Terrændæk inkl. kældergulv:				
33,00	m ³	Byggegrube - maskinudgrave og bortkøre	196	6.468	-	-
11,80	m ³	Gulvbeton 25 MPa, terrændæk	2.068	24.402	-	-
		Ydervægge:				
141,50	m ²	Murvær	1.755	248.333		-
44,60	lbm	Gesimser	94	4.192		-
141,50	m ²	Facadepuds	251	35.517	*)	8.169
141,50	m ²	Malerbehandling på facadepuds	93	13.160	*)	3.027
115,00	m ²	Indvendige forsatsvægge	297	34.155	*)	7.856
115,00	m ²	Isolering i forsatsvægge	52	5.980	*)	1.375

Antal	Enhed		Stk. priser i kr	Bygningens nyværdi i kr (V&S priser)	Skadede enheder	Skadens nyværdi i kr.
		Vinduer og yderdøre:				
8,00	stk	Vinduer (ca. 1,0 - 1,4 m)	4.688	37.504		-
3,00	stk	Vinduer (under 1,0 m)	3.924	11.772		-
2,00	stk	0,8 x 1,4 Ovenlysvinduer	8.580	17.160		-
2,00	stk	0,8 x 1,4 Ovenlysvinduer Lysningspanel	3.276	6.552		-
3,00	stk	0,6 x 0,8 Ovenlysvinduer	7.202	21.606		-
3,00	stk	0,6 x 0,8 Ovenlysvinduer Lysningspanel	2.981	8.943		-
2,00	stk	Yderdøre	7.955	15.910	*)	4.545
10,00	stk	Indvendige døre inkl. gerichter	3.267	32.670	*)	9.334
		Indvendige vægge:				
33,10	m ²	Murværk	1.215	40.217		-
66,20	m ²	Vægputs	270	17.874	*)	4.469
5,00	m ²	Glasbyggesten	2.692	13.460		
76,00	m ²	Plade-/skeletvægge	415	31.540	*)	7.885
389,40	m ²	Malerbehandling indv. vægge	115	44.781	*)	11.195
10,00	m ²	Vægfliser	1.806	18.060	-	-
		Gulve:				
61,70	m ²	Gulvstrøer	107	6.602	61,70	6.602
61,70	m ²	Isolering mellem gulvstrøer	79	4.874	61,70	4.874
61,70	m ²	Pladeunderlag for laminatgulve	184	11.353	61,70	11.353
61,70	m ²	Laminatgulve	509	31.405	61,70	31.405
63,50	m ²	Gulvtæpper	294	18.669	63,50	18.669
30,80	m ²	Trægulve	623	19.188	30,80	19.188
178,00	lbm	Fodpaneler	92	16.376	178,00	16.376
178,00	lbm	Malerbehandling fodpaneler og Dørgerichter	58	10.324	178,00	10.324
23,00	m ²	Pudslag	330	7.590	-	-
23,00	m ²	Gulvklinter	1.484	34.132	-	-
		Lofter:				
140,00	m ²	Bjælker i etageadskillelse	103	14.420		
95,00	m ²	Pladeunderlag på etagedæk	177	16.815		
294,40	m ²	Forskalling	58	17.075		
196,40	m ²	Dampspærre	25	4.910		
46,20	m ²	Loftbeklædning - profilbrædder	253	11.689		
98,40	m ²	Loftbeklædning - gipsplader	117	11.513		
65,30	m ²	Loftbeklædning - paneler	214	13.974		
40,10	m ²	Loftbeklædning - bløde plader	164	6.576		
138,50	m ²	Malerbehandling loftbeklædning	122	16.897		

Antal	Enhed		Stk. priser i kr	Bygningens nyværdi i kr (V&S priser)	Skadede enheder	Skadens nyværdi i kr.
		Tagkonstruktion:				
140,00	m ²	Hanebåndsspær	357	49.980		
200,00	lbm	Taglægter	40	8.000		
56,40	m ²	Isolering på hanebåndsloft (200 mm)	180	10.152		
140,00	m ²	Isolering i skråvægge og skunke (100 mm)	83	11.620		
228,00	m ²	Tagdækning - bølgeeternit	293	66.804		
19,00	lbm	Rygning	416	7.904		
34,00	lbm	Tagrender stål	356	12.104		
5,00	lbm	Nedløb	200	1.000		
24,00	lbm	Vindskeder	67	1.608		
24,00	lbm	Malerbehandling vindskeder	45	1.080		
8,00	lbm	Skorsten	2.651	21.208		
1,00	stk	Afdækning på skorsten	2.952	2.952		
		Installationer:				
200,00	m ²	Spildevandsinstallationer	118	23.600		
200,00	m ²	Sanitet	285	57.000		
200,00	m ²	Vandinstallationer	226	45.200		
200,00	m ²	El-varme	274	54.800		
200,00	m ²	Ventilation	55	11.000		
200,00	m ²	El-installationer	560	112.000	50,00	28.000
		Inventar:				
200,00	m ²	Fast inventar	622	124.400	150,00	93.300
2,00	stk	Brændeovne	13.059	26.118		-
		Hårde hvidevare:				
1,00	stk	Vaskemaskine	7.932	7.932	*)	5.235
1,00	stk	Tørretumbler	7.178	7.178	*)	4.737
1,00	stk	Opvaskemaskine	6.712	6.712	*)	4.475
1,00	stk	Komfur	7.177	7.177	*)	4.785
1,00	stk	Emhætte	3.526	3.526		
1,00	stk	Køleskab	4.145	4.145	*)	1.244
1,00	stk	Amerikansk køleskab	9.840	9.840	*)	2.952
		I alt		1.729.383		323.151

Skadegrad

Skadens nyværdi _____ x 100 % = Skadegrad
Bygningens nyværdi

323.151 x 100 % = 19 %
1.729.383

Hvis f.eks. restværdien jf. forsikringsbetingelserne gives ved en skadegrad på 50, vil dette eksempel **ikke** udløse restværdierstatning.

Eksempel 5

Erstatningsberegning

Forudsætninger:

Brandskadet hus – branden er startet ved skorstenen
Huset er opført i 1970'erne
Huset ønskes genopført.
Skadegrad er opgjort til 54 %, dvs der gives restværdierstatning.
De skadede mængder er fastlagt under skadegradsberegningen.

Forsikringsform:

Forsikringen er indtegnet til nyværdi.
Der sker fradrag for værdiforringelse hvis den skaderamte bygning er forringet med mere end 30 %.
Lovliggørelsesprocent er max 10 % af den beskadigede bygnings nyværdi.
I dette eksempel er alle nedenstående priser indhentet ved tilbud fra håndværkere.

Resultat af erstatningsberegning:

Nyværdierstatning til genopførelse:		Forudsætninger jvf forsikringsbetingelserne	
Skadegrad beregnet	54 %	>50 % udløses restværdierstatning	Ikke medtaget i dette eksempel
Værdiforringelsesprocent beregnet	28 %	>30 % er der fradrag for værdiforringelse	Se nedenfor
Den "direkte" skade udgør	846.574 kr		
Bygningens genopførelsespris	1.556.445 kr		
Dagsværdi	1.116.012 kr		
Lovliggørelseserstatning	201.649 kr	max 10% af bygningens nyværdi	155.644 kr.
Kundens erstatning	1.363.216 kr		

Værdiforringelse (VF)

$\frac{\text{Bygningens genopførelsespris} - \text{Bygningens dagsværdi}}{\text{Bygningens genopførelsespris}} \times 100 \% = \text{VF}$

$$\frac{1.556.445 - 1.116.012}{1.556.445} \times 100 \% = 28 \% = \text{VF}$$

Hvis forsikringsbetingelserne indeholder værdiforringelse hvis skaden er større end 30% af nyværdien, så fratrækkes erstatningen med værdiforringelsen i kroner – i dette tilfælde sker der ikke fradrag.

Erstatningen (E)

Bygningens genopførelsespris + lovliggørelse = E

$$1.556.445 \text{ kr} + 155.644 \text{ kr.} = \underline{1.712.089 \text{ kr.}} = \text{E (ex øvrige erstatningsberettigede omkostninger jvf. stk. 6)}$$

Antal	Enhed		Enhedspris ved håndværker i kr	Genopførelsespris ved håndværker	Skadet enheder	Skade i kr.	Lovliggørelse i kr.	Afskrivning i %	Dagsværdi i kr.
		Fundamenter:							
58,80	lbm	300 mm rende – maskinudgrave og bortkøre	113	6.615	-	-		0	6.615
44,60	lbm	Lovliggørelse - udgravning fundamenter	43				1.927		
41,20	m ²	Beton at udstøbe i fundamentsrende	562	23.138	-	-		0	23.138
31,20	m ²	Lovliggørelse - betonfundamenter	196				6.121		
29,40	m ²	Leca-blokke t=290 mm	874	25.693	-	-		0	25.693
17,80	m ²	Lovliggørelse – Leca-blokke	610				10.862		
17,80	m ²	Sokkelpuds	410	7.289	-	-		50	3.645
		Terrændæk inkl. kælder-gulv:							
33,00	m ³	Byggegrube - maskinudgrave og bortkøre	176	5.821	-	-		0	5.821
22,00	m ³	Lovliggørelse - byggegrube	150				3.307		
98,00	m ²	Lovliggørelse - gulvkonstruktion	325				31.840		
11,80	m ³	Gulvbeton 25 MPa, terrændæk	1.861	21.962	-	-		25	16.472
		Ydervægge:							
141,50	m ²	Murværk - hulrum - murværk	1.580	223.499	21,50	33.959		30	156.449
44,60	lbm	Gesimser	85	3.773	4,60	389		25	2.830
141,50	m ²	Facadepuds	226	31.965	41,50	9.375		50	15.982
141,50	m ²	Malerbehandling på facadepuds	84	11.844	41,50	3.474		50	5.922
115,00	m ²	Indvendige forsatsvægge	267	30.740	75,00	20.048		25	23.055
115,00	m ²	Isolering i forsatsvægge	47	5.382	75,00	3.510		25	4.037
115,00	m ²	Lovliggørelse - ydervægge	148				16.974		
		Vinduer og yderdøre:							
8,00	stk	Vinduer (ca. 1,0 - 1,4 m)	4.219	33.754	4,00	16.877		25	25.315
3,00	stk	Vinduer (under 1,0 m)	3.532	10.595	1,00	3.532		25	7.946
2,00	stk	0,8 x 1,4 Ovenlysvinduer	7.722	15.444	2,00	15.444		30	10.811
2,00	stk	0,8 x 1,4 Ovenlysvinduer Lysningspanel	2.948	5.897	2,00	5.897		30	4.128
3,00	stk	0,6 x 0,8 Ovenlysvinduer	6.482	19.445	3,00	19.445		30	13.612
3,00	stk	0,6 x 0,8 Ovenlysvinduer Lysningspanel	2.683	8.049	3,00	8.049		30	5.634
2,00	stk	Yderdøre	7.160	14.319	1,00	7.160		30	10.023
10,00	stk	Indvendige døre inkl. gerichter	2.940	29.403	10,00	29.403		25	22.052

Antal	Enhed		Enhedspris ved håndværker i kr	Genopførelsespris ved håndværker	Skadet enheder	Skade i kr.	Lovliggørelse i kr.	Afskrivning i %	Dagsværdi i kr.
		Indvendige vægge:							
33,10	m ²	Murværk	1.094	36.195	13,10	14.325		25	27.146
66,20	m ²	Vægputs	243	16.087	66,20	16.087		25	12.065
5,00	m ²	Glasbyggesten	2.423	12.114	5,00	12.114		25	9.086
76,00	m ²	Plade-/skeletvægge	374	28.386	56,00	20.916		25	21.290
389,40	m ²	Malerbehandling indv. vægge	104	40.303	389,40	40.303		50	20.151
10,00	m ²	Vægfliser	1.625	16.254	-	-		25	12.191
		Gulve:							
61,70	m ²	Gulvstrøer	96	5.942	61,70	5.942		25	4.456
61,70	m ²	Isolering mellem gulvstrøer	71	4.387	61,70	4.387		25	3.290
61,70	m ²	Pladeunderlag for laminatgulve	166	10.218	61,70	10.218		25	7.663
61,70	m ²	Laminatgulve	458	28.265	61,70	28.265		30	19.785
63,50	m ²	Gulvtæpper	265	16.802	63,50	16.802		50	8.401
30,80	m ²	Trægulve	561	17.270	30,80	17.270		25	12.952
178,00	lbm	Fodpaneler	83	14.738	178,00	14.738		25	11.054
178,00	lbm	Malerbehandling fodpaneler og dørgerichter	52	9.292	178,00	9.292		50	4.646
23,00	m ²	Putslag	297	6.831	-	-		25	5.123
23,00	m ²	Gulvklinker	1.336	30.719	-	-		25	23.039
		Lofter:							
140,00	m ²	Bjælker i etageadskillelse	93	12.978	65,00	6.026		25	9.734
95,00	m ²	Pladeunderlag på etagedæk	159	15.134	95,00	15.134		25	11.350
294,40	m ²	Forskalling	52	15.368	244,40	12.758		25	11.526
196,40	m ²	Dampspærre	23	4.419	196,40	4.419		25	3.314
46,20	m ²	Loftbeklædning - profilbrædder	228	10.520	26,20	5.966		25	7.890
98,40	m ²	Loftbeklædning - gipsplader	105	10.362	98,40	10.362		25	7.771
65,30	m ²	Loftbeklædning - paneler	193	12.577	65,30	12.577		25	9.433
40,10	m ²	Loftbeklædning - bløde plader	148	5.919	30,10	4.443		25	4.439
138,50	m ²	Malerbehandling loftbeklædning	110	15.207	138,50	15.207		50	7.604
						-			
		Tagkonstruktion:				-			
140,00	m ²	Hanebåndsspær	321	44.982	90,00	28.917		25	33.737
140,00	m ²	Lovliggørelse - hanebåndsspær							

Antal	Enhed		Enhedspris ved håndværker i kr	Genopførelsespris ved håndværker	Skadet enheder	Skade i kr.	Lovliggørelse i kr.	Afskrivning i %	Dagsværdi i kr.
			28			-	3.906		
200,00	lbm	Taglægter	36	7.200	120,00	4.320		25	5.400
200,00	lbm	Lovliggørelse - taglægter	8			-	1.620		
56,40	m ²	Isolering på hanebåndsloft (200 mm)	162	9.137	41,40	6.707		25	6.853
56,40	m ²	Lovliggørelse - isolering på hanebåndsloft	162				9.137		
140,00	m ²	Isolering i skråvægge og skunke (100 mm)	75	10.458	120,00	8.964		25	7.844
140,00	m ²	Lovliggørelse - isolering i skråvægge og skunke	185				25.956		
228,00	m ²	Tagdækning - bølgeeternit	264	60.124	78,00	20.569		50	30.062
19,00	lbm	Rygning	374	7.114	9,00	3.370		50	3.557
34,00	lbm	Tagrender stål	320	10.894	-	-		25	8.170
5,00	lbm	Nedløb	180	900	-	-		25	675
24,00	lbm	Vindskeder	60	1.447	-	-		25	1.085
24,00	lbm	Malerbehandling vindskeder	41	972	-	-		50	486
8,00	lbm	Skorsten	2.386	19.087	3,00	7.158		25	14.315
1,00	stk	Afdækning på skorsten	2.657	2.657	-	-		50	1.328
		Installationer:							
200,00	m ²	Spildevandsinstallationer	106	21.240	-	-		25	15.930
200,00	m ²	Sanitet	257	51.300	100,00	25.650		25	38.475
200,00	m ²	Vandinstallationer	203	40.680	100,00	20.340		25	30.510
200,00	m ²	El-varme	247	49.320	150,00	36.990		25	36.990
1,00	stk	Lovliggørelse - varmeinstallationer	90.000				90.000		
200,00	m ²	Ventilation	50	9.900	200,00	9.900		25	7.425
200,00	m ²	El-installationer	504	100.800	150,00	75.600		25	75.600
		Inventar:							
200,00	m ²	Fast inventar	560	111.960	150,00	83.970		25	83.970
2,00	stk	Brændeovne	11.753	23.506	1,00	11.753		25	17.630
		Hårde hvidevare:							
1,00	stk	Vaskemaskine	7.139	7.139	-	-		25	5.354
1,00	stk	Tørretumbler	6.460	6.460	-	-		25	4.845
1,00	stk	Opvaskemaskine	6.041	6.041	1,00	6.041		25	4.531
1,00	stk	Komfur	6.459	6.459	1,00	6.459		25	4.844
1,00	stk	Emhætte	3.173	3.173	1,00	3.173		25	2.380

Antal	Enhed		Enhedspris ved håndværker i kr	Genopførelsespris ved håndværker	Skadet enheder	Skade i kr.	Lovliggørelse i kr.	Afskrivning i %	Dagsværdi i kr.
1,00	stk	Køleskab	3.731	3.731	1,00	3.731		25	2.798
1,00	stk	Amerikansk køleskab	8.856	8.856	1,00	8.856		25	6.642
		I alt	208.594	1.556.445		846.574	201.649		1.116.012