



SOCKENBOLAGENS
FÖRSÄKRINGSAKTIEBOLAG
- lokala försäkringsbolag i samverkan -

Örebro den 13 september 1999

1999-09-13 - Sofab - arkiv - stoppbygg. pdf

Till
ARLÖV PLASTGJUTERI FÖRSÄLJNING AB
Att: Arne Danielsson
Bruksgatan
243 35 HÖÖR

Skadenummer
97-43-1003

Ärende: Brandskada fastigheten Höörsgård 21 i Höör

Vi har tagit del av den skrivelse som Försäkrings & Skadekonsulterna, Per-Ingvar Jönsson, har översänt till oss angående skadorna på fastigheten Höörsgård 21 i Höör.

Vi kan dock notera att det finns ingen fullmakt från Er sida att Per Ingvar Jönsson företräder Er i skadan.

Från försäkringsbolaget har vi vid flera tillfällen framfört att den skadade byggnaden skall vara återställd inom två år från skadedagen. I maj månad 1999 framfördes önskemål om att en viss förlängning av återställandetiden behövdes då leverantörer skulle ha svårt att få fram material till bygget i tid så att återställandet skulle kunna vara klart till 13 augusti 1999, 2 år efter skadedagen. Vi medgav då en förlängning med 2 månader, alltså fram till den 13 oktober 1999, enligt brev till Er daterat den 27 maj 1999

Det är med förvåning vi konstaterar att Ni inte har gjort något för att påbörja återställandet och att Ni dessutom har börjat förhandla med annan leverantör än Solhus utan någon som helst dialog med försäkringsbolaget.

Enligt gällande försäkringsvillkor, FA 90 1.10.1.1 Byggnad återställs, framgår att: *Återställandet skall ske senast inom två år.* Se bilaga 1
I det aktuella fallet har vi dessutom medgivit en förlängning med 2 månader.

Vi hävdar att den uppkomna situationen inte beror på SveLand:s agerande då det redan efter några månader fanns upphandlingsunderlag framtaget med Er medverkan och offerter intagna från ett antal företag bl.a. Solhus som lämnade det fördelaktigaste anbudet.
Solhus anbud som alla var överens om tycktes vara det mest fördelaktiga diskuterades i Hässleholm den 26/11 1997. Deltagare var Nils Engström, Alf Andersson, Arne Danielsson, Göran Svensson och Magnus Johansson. Påpekanden som Ni då gjorde var tillrättade i december 1997 då SveLand skrev under en betalningsgaranti och handlingarna översänder till Er för underskrift och beställning till Solhus.

Enligt Villkoret FA 90 1.10.1.3: Byggnad återställs inte eller annan byggnad anskaffas inte av försäkringstagaren Se bilaga 2

Här framgår att den ersättning som skall utgå är skillnaden i byggnadens värde omedelbart före och efter skadan således dagen före respektive dagen efter branden alltså det *ekonomiska värdet*.



I DEFINITIONER- FÖRKLARINGAR i villkoret FA90 under 5.5 Värdering framgår att :
"Med ekonomiskt värde avses egendomens marknadsvärde , d.v.s sannolika priset för egendomen vid en normal försäljning eller om marknadsvärdet inte kan fastställas, det värde som med beaktande av avkastningsförväntningar och andra värdepåverkande faktorer t ex ålder, slitage, omodernitet, belägenhet eller användbarhet, sannolikt skulle utgöra marknadsvärdet på egendomen"
Bilaga 3

Eftersom återställande enligt villkorets mening inte kommer att föreligga den 13 oktober, det stoppdatum som vi tidigare meddelat Er, hävdar vi att den ersättning som skall utbetalas skall baseras på det ekonomiska värdet på fastigheten enligt definitionen i villkoret 5.5.

Vi kommer utöver ekonomiska värdet jämte ränta och ersätta hyresförlusten under skälig tid.
Enligt Hyresförlustförsäkringen 2.2 gäller försäkringen enligt följande:
"Ersättning lämnas för hyresförlust , som är en följd av under försäkringstiden inträffad skada enligt 2.7.1 (Hyresförlust), under den tid som med hänsyn till omständigheterna är nödvändig för att återställa byggnaden, dock längst under två år från skadedagen."

Med bakgrund av vad som varit har vi tidigare sagt att 18 månaders hyresförlust kan vara rimligt och den tidsramen vidhåller vi.

Vi kommer således att låta oberoende mäklare fastställa ett rimligt ekonomiskt värde enligt definitionen i villkoret.
Det beloppet kommer att utbetalas till Er efter kontakt med panträtsinnehavare i fastigheten.

Undertecknad har fullmakt att företräda SveLand i detta ärende.

Örebro den 13 september 1999


Roland Sundqvist

Adress:

Stenlundavägen 17 703 76 Örebro Tel 019/226420 Fax 019/226721 Bil 010/2801544

Kännedomskopia till Försäkrings- & Skadekonsulterna, Per -Ingvar Jönsson.
SveLand Försäkringar

Arkom 14/9

tion erforderligt underlag (inmatningsmaterial) bevaras.

Administrativa rutiner

Det åligger försäkringstagaren att för databehandlingsområdet rimliga administrativa rutiner (t ex en formaliserad och dokumenterad rutin för överläggning av program till produktionsbibliotek) följs samt att tillse att säkerhetskopior är aktuella, korrekta och funktionsdugliga.

Förvaring av säkerhetskopia

Säkerhetskopia skall förvaras åtskild från övriga exemplar i låst brandsäkert avskilt arkiv eller i låst datamediaskåp av sådan beskaffenhet att, efter en timmes brand i omgivningen, temperaturen i förvaringsutrymmet inte överstiger det av mediatillverka-

ren angivna högsta tillåtna värdet.

1.9.4 Påföljd vid åsidosättande av säkerhetsföreskrifter

Om säkerhetsföreskrift inte iakttagits görs ett avdrag med 20 % av eljest utgående sammanlagd egendoms- och hyresförlustersättning, dock med lägst ett halvt och högst 10 basbelopp. Avdraget kan minskas om det finns särskilda skäl med hänsyn till försummelsens art eller andra omständigheter.

Avdrag skall dock inte göras

- om det kan antas att skadan skulle ha inträffat även om föreskriften iakttagits
- om den som haft att tillse att föreskriften iakttogs inte kan lastas för att den åsidosatts.

1.10 SKADEVÄRDERINGSREGLER

Skada på egendom värderas enligt följande regler (1.10.1 - 1.10.9). Skadad och oskadad egendom värderas efter samma grunder.

1.10.1 Byggnad

1.10.1.1 Byggnad som återställs

Om återställande sker värderas skadan med nedanstående begränsningar till kostnaden för att utan dröjsmål återställa byggnaden med samma eller likvärdigt utförande på ett rationellt sätt beträffande metoder och material. Återställandet skall ske senast inom två år.

Om återställande av byggnad inte kan ske inom två år på grund av hinder som inte beror på den försäkrade, får tiden två år räknas från den dag då hindret upphörde, dock längst tre år från skadedagen.

Vid skadevärdering beaktas ändrade kostnader på grund av prisändring under återställandetiden.

Merkostnad genom reparation på övertid eller genom transport på annat sätt än med sedvanligt transportmedel beaktas inte.

Den värdeminskning egendomen efter reparation möjligen kan anses ha undergått genom skadan beaktas inte.

Kan utan väsentlig olägenhet återställandet ske i samband med normalt underhåll, värderas skadan till uppskattad del av underhållskostnaden.

Begränsningar

Om byggnad i sin helhet eller till denna hörande installation vid skadetillfället har ett tekniskt värde som är lägre än halva nyanskaffningsvärdet värderas skadan till kostnaden för återställandet, dock högst till byggnadens respektive installationens tekniska värde. För installation bedöms varje system och varje föremål för sig.

Om ytbeläggning eller skorsten före skadan var i uppenbart behov av reparation, utbyte eller renovering beaktas detta vid skadevärderingen.

Speciella regler för lindningar (elektrisk utrustning)

Skada på lindningar - och på grund härav uppkomna skador på plåtar - till elektrisk utrustning värderas till kostnaden för återställandet, dock högst till lindningarnas och plåtarnas tekniska värde.

Vid beräkningen av det tekniska värdet skall för

- elektriska motorer och generatorer med märkeffekt större än 100 kW
- transformatorer avsedda för in- eller utspänning större än 12 kV

avdrag för värdeminskning görs på lindningarnas och plåtarnas nyanskaffningsvärde (dvs kostnaderna för ut- och inmontering, transport, material och arbete) med

- 5 % per år för motorer
- 4 % per år för generatorer
- 3 % per år för transformatorer

räknat från en tidpunkt som för

- motorer börjar 10 år
- generatorer och transformatorer börjar 15 år

efter det att utrustningen togs i bruk som ny eller senast omlindades.

Avskrivningen är maximerad till 80 %.

Om driftsförhållandena är sådana att värdeminskningen på lindningarna sker i en väsentligt snabbare takt än vad som ovan angivits, skall detta beaktas genom att procentsatsen ökas och tidpunkten för dess tillämpning tidigareläggs.

Tilläggsavtal fordras

Utan tilläggsavtal gäller inte försäkringen för merkostnad, som föranleds av att skadad byggnad enligt myndighets beslut eller för byggande gällande normer måste i något hänseende ges annan konstruktion eller utförande än före skadan.

1.10.1.2 Annan byggnad anskaffas av försäkringstagaren

Anskaffas, efter medgivande av panträttshavare, inom två år annan byggnad inom landet för samma eller liknande ändamål värderas skadan, om byggnaden anskaffas för försäkringstagarens räkning, enligt 1.10.1.1, varvid ökning i värde genom ändrad ändamålsenlighet, dock inte ändrad belägenhet, avdras.

Begränsning

Vid skadevärderingen avdras dock den del av värdet som motsvarar sådana delar av egendomen som återstår efter skada och som skulle kunna användas vid

ett återställande. Försäkringstagaren svarar för kostnad för borttagande av sådana delar.

1.10.1.3 Byggnad återställs inte eller annan byggnad anskaffas inte av försäkringstagaren

Återställs inte den skadade byggnaden eller anskaffas inte annan byggnad inom landet av försäkringstagaren för samma eller liknande ändamål inom två år, värderas skadan till skillnaden i byggnadens ekonomiska värde omedelbart före och efter skadan, dock högst till återställandekostnad enligt 1.10.1.1.

1.10.1.4 Hinder på grund av lag eller myndighets föreskrift

Om återställande av byggnad hindras på grund av lag eller myndighets föreskrift, se 1.8.3 (Restvärdeskydd).

1.10.4 Ritningar, arkivaller och datamedia

Skadan värderas till de normala kostnader som inom två år nedläggs för att återställa den information som förlorats.

1.10.5 Värdehandlingar

Skadan värderas till de normala kostnader som inom

två år nedläggs på återställandet.

1.10.7 Arbetstagares egendom

Skada på arbetstagares egendom som den försäkrade är skyldig att ersätta enligt kollektivavtal värderas enligt reglerna i detta.

Skada på arbetstagares egendom i övrigt värderas enligt tillämpliga villkor för hemförsäkring i bolaget.

1.10.8 Fastighetsinventarier

Skadan värderas enligt de regler som finns angivna för installationer i 1.10.1 (Byggnad).

Återställs inte den skadade egendomen inom två år värderas skadan till skillnaden i egendomens ekonomiska värde omedelbart före och efter skadan.

1.10.9 Trädgård och tomt

Skadan värderas till vad det kostar att återställa trädgården och tomt.

Vid nyplantering av buskar och träd lämnas ersättning endast för kostnad för plantor som normalt saluförs i handelsträdgårdar eller plantskolor i Sverige.

1.11 ERSÄTTNINGSGREGLER

Skada värderas enligt 1.10 (Skadevärderingsregler) och ersätts enligt följande regler.

Försäkringen skall inte bereda den försäkrade någon vinst utan endast ersättning för liden skada, även om försäkringsbeloppet är större.

1.11.1 Fullvärdesförsäkring

Vid fullvärdesförsäkring ersätts uppkommen byggnadsskada i dess helhet med de begränsningar som framgår av villkoren i övrigt.

1.11.2 Helvärdesförsäkring

Har i försäkringsbrevet angetts ett försäkringsbelopp för byggnad utan tillägget "första-risk" är byggnaden helvärdesförsäkrad.

Vid helvärdesförsäkring ersätts uppkommen skada i dess helhet intill försäkringsbeloppet med de begränsningar som framgår av villkoren i övrigt.

Underförsäkring

Föreligger underförsäkring tillämpas bestämmelserna i 5.3 (Underförsäkring och påföljd).

Är försäkringsbeloppet gemensamt för flera byggnader men lägre än byggnadernas sammanlagda värde tillämpas bestämmelserna i 5.3 (Underförsäkring och påföljd).

1.11.3 Förstariskförsäkring

Vid förstariskförsäkring ersätts uppkommen skada intill försäkringsbeloppet, dock med tillämpning av de begränsningar som framgår av villkoren i övrigt.

1.11.4 Anmälan om ny-, till- eller ombyggnad

För fullvärdesförsäkring och förstariskförsäkring gäller att premien är beräknad med utgångspunkt från av försäkringstagaren lämnad byggnadsbeskrivning. Försäkringstagaren skall därför underrätta

bolaget om ny-, till- eller ombyggnad. Försummar han detta ersätts endast så stor del av skadan som motsvarar förhållandet mellan erlagd premie för den aktuella byggnaden och den premie som rätteligen skulle ha erlagts för denna. (Se även bestämmelserna om upplysningsplikt och riskökning i 4.5.)

1.11.5 Panträtt i fast egendom

För den som har panträtt i fast egendom gäller bestämmelserna i Lag om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal. Med brandförsäkringsavtal jämställs även annat försäkringsavtal till den del det omfattar ersättning för skada genom brand (1.7.1. 1), explosion (1.7.1.3), åskslag (1.7.1.4) eller luftfartyg (1.7.1.6).

1.11.6 Ersättningsregler i övrigt

Vid utbetalning av skadeersättning avräknas mervärdeskatt för den som är redovisningsskyldig för mervärdeskatt.

Bolaget har rätt att i stället för att betala kontant ersättning låta återställa skadad egendom eller tillhandahålla annan likvärdig egendom.

Bolaget är inte skyldigt att överta skadad egendom men äger rätt att efter värdering överta större eller mindre del därav.

Kommer egendom, för vilken ersättning utgetts, till rätta skall egendomen snarast ställas till bolagets förfogande. Den försäkrade får dock behålla egendomen om han utan dröjsmål återbetalar därför erhållen ersättning.

1.11.7 Tidpunkt för betalning av ersättning samt räntebestämmelser

Ersättning skall betalas senast en månad efter det att den försäkrade fullgjort vad som åligger honom enligt 1.12 (Skaderegleringsbestämmelser). Om polisutred-

försäkring skall försäkringsbeloppet för

- *byggnad* motsvara byggnadens *nyanskaffningsvärde*.

Förstariskförsäkring

Vid *förstariskförsäkring* ersätts - med beaktande av skadevärderings- och ersättningsreglerna enligt 1.10 resp 1.11 samt övriga villkorsbestämmelser - upp-

kommen skada, inklusive räddnings- och röjningskostnader (se 1.8.1 och 1.8.2) intill försäkringsbeloppet. Reducering p g a underförsäkring kan förekomma i vissa fall (se 5.3).

Försäkringsbeloppet är vid *förstariskförsäkring* ett avtalat belopp som är lägre än egendomens *nyanskaffningsvärde*.

5.3 UNDERFÖRSÄKRING OCH PÅFÖLJD

Underförsäkring

Underförsäkring föreligger vid

- *helvärdesförsäkring* då försäkringsbeloppet är för lågt i förhållande till *nyanskaffningsvärdet*
- *förstariskförsäkring* i de fall försäkringsbeloppet utgör viss del av egendomens värde (helvärde) och detta värde är för lågt i förhållande till *nyanskaffningsvärdet*. Är helvärdet framtaget enligt av bolaget godkänd värderingsmetod, tillämpas inte påföljdsbestämmelsen.

Påföljd

Föreligger *underförsäkring* reduceras skadeersättningen proportionellt mot förhållandet mellan angivet försäkringsbelopp och *nyanskaffningsvärdet* respektive det belopp som för ifrågavarande försäkringsform skall upptas som försäkringsbelopp (se 5.2 ovan).

Vid räddnings- och röjningskostnader samt restvärdeskydd (se 1.8) görs motsvarande reduktion vid *underförsäkring*.

5.4 ÅTERSTÄLLANDE

Återställande innebär för

- *byggnad* reparation eller återuppförande på sam-

ma grund av samma eller lika ändamålsenlig byggnad för samma eller liknande ändamål.

5.5 VÄRDERING

Nyanskaffningsvärde

Nyanskaffningsvärde vid viss tidpunkt innebär för

- *byggnad* den kostnad som skulle ha uppkommit, om byggnaden färdigställdes som ny vid denna tidpunkt. I värdet skall inräknas alla kostnader som fordras för att byggnaden skall kunna tas i bruk.

Tekniskt värde

Tekniskt värde vid viss tidpunkt är *nyanskaffningsvärdet* vid tidpunkten med avdrag för ålder, slitage och omodernitet*.

*Med avdrag för omodernitet avses även den värde-

minskning som beror t ex på minskad användbarhet, nya produkter och ny teknik.

Ekonomiskt värde

Med *ekonomiskt värde* avses egendomens marknadsvärde, dvs sannolika priset för egendomen vid en normal försäljning, eller om marknadsvärdet inte kan fastställas, det värde som med beaktande av avkastningsförväntningar och andra värdepåverkande faktorer t ex ålder, slitage, omodernitet, belägenhet eller användbarhet, sannolikt skulle utgöra marknadsvärdet på egendomen.

5.6 ÖVRIGT

Arbetsområde

Med *arbetsområde* avses det område - samt därtill hörande tillfällig upplagsplats - som försäkrad disponerar vid utförande av entreprenad-, installations-, montage- eller reparationsarbete i samband med *byggnads- eller montageverksamhet*. Till *arbetsområde* räknas inte den försäkrades ordinarie, permanenta arbetsplatser, t ex kontor, verkstäder, förråd, grustag eller stenkross.

Basbelopp

Med *basbelopp* avses här det belopp som fastställs enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring och som gällde för januari månad det år skadan inträffade.

Byggnadsverksamhet

Med *byggnadsverksamhet* avses husbyggnads- och anläggningsverksamhet, schaktning och andra grundarbeten. Till husbyggnadsverksamhet räknas även installation och montering av fast inredning och annat

som är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden exempelvis hiss och fläktsystem och som enligt reglerna i kap 2 §2 Jordabalken hör till byggnad. Hit räknas dock inte sådan verksamhet som är att hänföra till *montageverksamhet*.

Installation

Med *installation* avses system eller anordning med anslutna föremål, t ex värmepanna, cirkulationspump, expansionskärl, värmeväxlare, kyl- eller frysanläggning, antennanläggning, hiss, ledningssystem för kallvatten, varmvatten, värme, avlopp, ventilation, gas, elektricitet eller liknande.

Kavitation

Kavitation innebär uppkomst av hålrum, blåsor i hastigt strömmande vätska, när vätsketrycket lokalt sjunker till ett värde nära vätskans ångtryck vid ifrågavarande temperatur. De invid materialytan uppkomna hålrummen kan störta samman under