



MÖTE99E

Ärende : **Brandskada 1997-08-13 fastigheten Höörsgård 21 i Höör**

Plats: Höör, Arlövs Plastgjuteri

Tidpunkt: 1999-10-19

Deltagare: Ted Velander (TV), VD Sveland Försäkringar, Hässleholm.
Per-Ingvar Jönsson (PiJ), Försäkrings & Skadekonsulterna AB, Malmö.
Åke Nilsson (ÅN), Revisor, Bexeus Revisionsbyrå AB, Hässleholm.
Arne Danielsson (ADA), Arlövs Plastgjuteri för. AB, Höör (APFAB)
Algot Danielsson (AD), Arlövs Plastgjuteri för. AB, Höör (APFAB)
Gunvor Danielsson (GDn), Arlövs Plastgjuteri för. AB, Höör (APFAB) protokollförare.

Syfte: Diskutera den av Arlövs plastgjuteri förs AB önskade återuppbyggnaden eller det av Sveland önskade skiljedomsförfarande mm.

TV meddelade, att Göran Svensson pga tidshinder ej kunde delta i dagens möte. Han påpekade också, att han ej förstod, varför återuppförandet av fastigheten Höörsgård 21 ej kommit till stånd, då enligt honom alla förutsättningar för att påbörja byggnationen från försäkringsbolagets sida fanns, Solhus anbud var godkänt, banken hade fått klartecken om utbetalningar, efter flera påtryckningar även under 1999 har Ni icke satt igång. Varför? Detta sista spörsmål upprepades vid flera tillfällen av TV.

PiJ, rutinerad skadekonsult, undrade om det var sant att ADA inte längre fick uppföra sin byggnad. TV svarade ja. PiJ tryckte på kärnfrågan, att det enda alternativ för ADA som funnits var återuppbyggnad av ny byggnad för samma ändamål. PiJ fortsatte och förklarade, att Solhus, som inledningsvis till Sveland lämnat lägsta anbudet, senare efter att reservationer och avvikelser utretts och pris-satts efterhand visat sig ligga i nivå med de andra anbudsgivarna.

Hela tiden ända till senhösten 1998 har det funnits en massa "hål" i UE:nas åtaganden, som Solhus inte redovisat för ADA (och Sveland) tidigare.

Det har t.ex. visat sig att Svelands konsult Nils Engström exempelvis ej givit Peter Olsson, Lundströms EI AB, tillåtelse att svara på de frågor, som ADA, som skulle varit byggherre och beställare, ställde i början. Alla svar på ADA:s frågor, (beställaren), skulle gå genom Solhus. Engström skickade i strid med god sed och i strid med överenskommelse med ADA ut anbudsunderlagen 1997-10-16 till anbudsgivarna utan att ADA fått ta del av innehållet i anbudsunderlagen i fråga, vilket är brukligt att **beställaren** får göra. När ADA 1997-11-05 i fax till Engström dels påtalar detta faktum samt uppmärksammar Engström om bristerna i anbudsunderlaget lämnas detta utan åtgärd från Engströms sida. Se anmärkning 1. Kompletteringar hade kunnat skickas ut under anbudstiden, anbudstiden förlängas etc. Anbuds tidens utgång var satt till 1997-11-11 kl 12.00.

Att förutsättningarna var dåligt specificerade generellt styrks av att Solhus, som ende anbudsgivare, först hade för avsikt att bygga på den gamla svårt ytskadade plattan. Då det fanns värmeslingor för uppvärmning i plattan ökades installations kostnaderna automatiskt redan i och med detta faktum. PiJ tillkallades i detta skede av ADA för bedömning av plattans restvärde och fann detta vara lika med noll. ADA har velat göra vissa tekniska byten mellan mer - byggnad och mindre - installationer samt kontor och lager tillbyggnad. PiJ:s samlade utvärdering efter kontakter med alla berörda Solhus plus UE sammanfattades för Sveland i ett brev 1999-03-09. Mötet hos Sveland med Roland Sundqvist närvarande mynnade visserligen ut i en revidering från Svelands sida 1999-03-22 men den tillfogades en brasklapp:

"Om byggnaden till någon del ändras från det tidigare utförandet eller delar väljs bort skall förhandlingar ske mellan försäkringsbolaget om reducering av försäkringsersättning."

PiJ ansåg denna reservationen onödig vid denna tidpunkt framförallt pga byggnadens ringa ålder vid brandtillfället, med små avdrag till följd, men också eftersom ADA bestämt sig för kontor och lager som egen tilläggskostnad och installationer likvärdigt tidigare. Detta hade Sveland informerats om. **Vidare är det ju så att**

Organisationsnr. 12-556452-9450

VAT nr: SE-5564529450

Postadress/ Mailing address	Telefon/ Telephone	Biltelefon/ Mobiletelephone	Internet	E-post/ E-mail	Teletax
Bruksgratan Södra industriområdet S-243 35 Höör SWEDEN	0413-244 72	0708-244720	www.arlovsplast.se	apf@arlovsplast.se	0413-22119

Sveland själva ensidigt valt upphandlingsformen , "förhandlingsupphandling" enligt Nils Engström, med oklara och motsägelsefulla specifikationer på vad som fanns, branddagen. För ADA som 1999-03-09 var klar att beställa i enlighet med det av mig utarbetade avtalsförslaget innebar brasklappen fortsatt oklar finansiering och försenad byggstart. Inte heller 1999-03-22 lämnade Sveland sådant besked beträffande finansieringen som kunde leda till snabb byggstart. Solhus höjde sedan sitt totalpris, vilket i sin tur resulterade i mer tidsutdräkt. ADA fann nu anledning att inhämta anbud hos annan än Svelands och Engströms utsedde entreprenör Solhus. Solhus och ADA har hela tiden velat ha klara papper beträffande finansieringen med Sveland men klara besked från Sveland har uteblivit.

En post oförutsett måste alltid räknas med i större skador, beroende av anbudsunderlagets kvalitet ligger detta vid större skador på mellan 5 - 20 %. Sveland delade inte direkt denna uppfattning. Efteråt kan konstateras att oförutsett i detta fallet legat just runt 20 %. Solhus ursprungliga anbudssumma var 4.357.000 kronor. Svelands inställning gjorde att UE:na måste gås igenom noggrannare än vad som annars hade behövts göras.

TV trodde att Sveland haft kontakt med bankerna men ville inte lämna något definitivt besked om den saken.

PiJ avrundade. Solhus höjde priset i maj 1999 och ADA har därför inhämtat anbud från Finja Betong AB som ungefär uppgår till Solhus budgetpris på önskebyggnaden. Detta har redovisats för Göran Svensson Sveland i brev 1999-09-11.

TV kände ej till detaljerna och historiken.

ÅN presenterade sig som Arlövs Plastgjuteri Fsg AB:s revisor, van vid siffror men ej hemma i försäkringsärenden. ÅN citerade FA 90 under 1.10.1.1: "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." Läsa innantill var inga svårigheter för ÅN och han ansåg, att det tydligt framkom, att det tidigt byggts in **hinder** som icke berodde på den försäkrade, således skulle i det här fallet tre år gälla från skadedagen 1997-08-13.

TV ansåg, att det fanns olika uppfattningar vilka hinder som funnits; är det två år eller tre år som skall gälla från skadedagen? Nya byggnaden har annat innehåll med lagerlokaler kontor, men självklart är det så, **att om vi gjort något fel, så skall vi rätta till detta!**

PiJ tillfogade att ADA själv varit beredd att svara för tillägget. Få storskadedrabbade bygger exakt som det gamla konstaterade PiJ. Samma material och ändamål brukar räcka.

ADA påpekade , att vad det beträffar lagerlokaler så hade han varit mycket mån om att få brandväggar till det utrymme, där lagret förvarades, han ville ha lagret skyddat med tanke på den höga temperatur som uppstår vid eventuell brand.

ADA tog vidare upp angående den **sammanfattning** av mötet han faxat till mötesdeltagarna, ifrån mötet 1999-09-22, samma dag, att: (deltagarna var Roland Sundqvist, Sveland, Göran Svensson, Sveland, och ADA)

"Angående dagens möte, vi torde kunna enas om att fram till Svelands brev till oss 1999-07-10 fanns **bygg hinder** i form av oklarheter beträffande "glappkostnader"."

I faxsvar från Roland Sundqvist 1999-09-23 bekräftar denne med citat: "Vi torde kunna enas om att det diskuterade "glappet" var löst 1998-07-10 således för mer än ett år sedan." Sundqvist bekräftar således åsikten att vi var överens om **bygg hindret** - "glappet" men rättar det felaktiga året 1999 till det korrekta 1998.

PiJ ifrågasatte den av Sveland genomförda ekonomiska värderingen. Dagsvärdet borde ha reglerats per 30 dagar. Ingen har heller haft kontakt med ADA i samband med de av Sveland sent beställda värderingarna. ADA framhöll att priset endast samstämmer med konkursöverlåtelsen - det gäller en specialbyggnad, det finns ingen likadan, nästan 50% av återuppbyggnadsvärdet branddagen var installationer.

Organisationsnr. 12-556452-9450		VAT nr: SE-5564529450			
Postadress/ Mailing address	Telefon/ Telephone	Biltelefon/ Mobiletelephone	Internet	E-post/ E-mail	Telefax
Bruksgatan Södra industriområdet S-243 35 Höör SWEDEN	0413-244 72	0708-244720	www.arlovsplast.se	apf@arlovsplast.se	0413-22119

PiJ Förutsättningen för byggstart är att finansieringen är klar. Sveland har här inte gett klart besked. Det visar sig att Svelands självpåtagna uppgift att söka bygglov inte fullföljts. **Bygglov har ej beviljats** ej heller medgivande från närmaste grannar - ytterligare bygghinder, eller hur?

En nettohyresförlust på 300.000 kronor årligen är överenskommen mellan ADA och Sveland (hyresförlust 25.000 kronor per månad x 12). ADA överlämnade egna värderingar.

Skall hyresförlusten regleras för hela ansvarstiden, 24 månader, enligt FA90 2.2, TV skulle undersöka detta.

PiJ ansåg att röjningen borde få genomföras av Skåne Schakt nu före vintern men ADA menade att det förutsätter en frivillig uppgörelse, en skiljenämnd vill väl helst kunna hålla syn.

TV vill återkomma.

PiJ och ADA framhöll att återuppbyggnad varit självklar för alla vid mötet, 1999-03-09, tvåårsdagen upplevdes inte såsom väsentlig, Roland Sundqvist nedteknade att PiJ skulle erhålla 25000 för att hålla i själva återuppbyggnaden byggmöten mm. Detta finns med på Svelands revidering 1999-03-22.

Vidare meddelade PiJ, att flera spontana, raka, avtalsförslag i frågan om återställande av nerbrunnen industribyggnad utarbetats av honom och redovisats för Sveland. Det första är daterat 1998-03-10 och det andra, när de då kända "glappen" prissatts, daterat 1999-03-09, båda endera av Sveland ensidigt förkastats eller 1999-03-22 försetts med onödig reservation, som i praktiken försvårat byggstarten för Solhus och ADA. Vad som nu gäller är förslag nr 3, daterat 1999-09-11 med Finja Betong AB som entreprenör byggnad.

PiJ rekommenderade att fastigheten byggs enligt förslaget och att hyresförlusten regleras enligt överenskommelsen 25.000 kronor per månad och i enlighet med försäkringsvillkoren FA90 2.2 två år räknat från skadedagen och att rivning och röjningen snarast utföres av Skåne Schakt, Malmö och att parterna enas om att tidsfristen är tre år räknat från skadedagen i detta fallet eller två år efter laga kraft vunnit dom, det senare i enlighet med god skaderegleringspraxis.

ADA avslutade mötet med att klargöra, att allt är klart med Finja Betong AB, Finja. Byggherre och Beställare är ADA och spaden kan omedelbart sättas i jorden när finansieringen och bygglovets är klart. Betalningsgarant är Sveland Försäkringar intill det av PiJ föreslagna beloppet.

PiJ menade att ADA omgående bör få ett rakt besked beträffande Svelands engagemang i nyprojektet. Banken har gett klartecken till tilläggsinvesteringen. Vidare ansåg PiJ att dagsvärde var en onödig omväg för ADA. Återställande är bäst för alla. TV bör styra återförsäkrarna och inte tvärt om. Vem måste berika sig på detta sätt?

TV lovade att undersöka och ta reda på vad som skulle gälla samt lovade att lämna besked om möjligt fredagen den 22 oktober 1999.

ADA tackade samtliga deltagare för att ha närvarat i ovan viktiga fråga och hoppades, att Sveland och Arlövs Plastgjuteri skulle komma överens och att det hela skulle ordnas upp på ett för båda parter trivsamt sätt.

Vid protokollet:

Gunvor Danielsson

/Gunvor Danielsson/
1999-10-26

Organisationsnr. 12-556452-9450	VAT nr: SE-5564529450				
Postadress/ Mailing address	Telefon/ Telephone	Biltelefon/ Mobiletelephone	Internet	E-post/ E-mail	Telefax
Bruksgatan Södra industriområdet S-243 35 Höör SWEDEN	0413-244 72	0708-244720	www.arlovsplast.se	apf@arlovsplast.se	0413-22119

Till mötet har ADA varit den sammankallande i syfte att i godo nå en överenskommelse om uppbyggnad av fastigheten Höörsgård 21 i stället för skiljedomsförfarande och ev ytterligare juridiska förfaranden som kan bli en följd av bestående misshälligheter.

Följande anser PiJ avhandlats men inte kommit med i protokollet:
TV lovar att tillsända ADA all korrespondans mellan Sveland och bankerna i ärendet.
Har gravationsbevis infördrats?

PiJ vill tillskriva TV själv i saken. Även ett försäkringsbolag kan påkalla ett skiljeförfarande

Anm 1. Utdrag av brev från ADA till Nils Engström 1997-11-05.

"Anbudsunderlagen borde därför omfatta installationer motsvarande till den tidigare maskinparken. Samtliga installationer borde ha specificerats och prissats senast i anbudet (här hade sidoanbud varit på sin plats). Jag hade gärna sett en generalentreprenad med färdiga handlingar eventuella myndighetskrav borde ha specificerats så att också sidoanbudet hade kunnat jämföras. På samma sätt med installationerna i befintlig byggnad. **De infördrade anbudet borde ha begärts specificerade i de olika delarna; rivning, deponering, röjning, markarbeten, byggnad, traverser, elcentral, elinstallationer, uppvärmning, kylsystem, vent, vvs, återställande etc så att man redan efter anbudsöppningen kan bedöma om den offererande entreprenören har förstått omfattningen i de olika delarna. Kan detta önskemål kompletteras nu?"** Med facit i hand kan ADA, tyvärr, konstatera att det fanns väl grundat fog för antagandet att entreprenörerna inte av ifrågavarande anbudsunderlag förstått omfattningen i de olika delarna. I vart fall visade Solhus anbud just prov på detsamma.

Kommentar: Det har vid ett flertal tillfällen visat sig att Solhus ovilja till att redovisa posterna i UE:na, vilka ADA inledningsvis måste ha i sitt budgetarbete för att få grepp om plus och minusposter i eventuella tekniska byten, också berodde på just stora inbyggda reservationer! För Solhus del var det naturligtvis högst besvärande att riskera att inte få uppföra bygget enligt deras avgivna anbud och därigenom inte kunna utlösa befintliga och egna reservationer, som sammanlagt visat sig uppgå till i storleksordning 700 - 800 kkr, plus rivning och röjning!

P.S. Till protokollet noteras TV:s telefonbesked 1999-10-22 till ADA att Sveland anser att bygghinder icke förelegat för återuppbyggnad av den brandskadade fastigheten. Enligt TV skulle giltigt bygghinder enligt försäkringsvillkoret vara att t.ex. väg måste byggas över fastigheten. D.S.

Organisationsnr. 12-556452-9450

VAT nr. SE-5564529450

Postadress/ Mailing address	Telefon/ Telephone	Biltelefon/ Mobiletelephone	Internet	E-post/ E-mail	Telefax
Bruksgratan Södra industriområdet S-243 35 Höör SWEDEN	0413-244 72	0708-244720	www.arlovsplast.se	apf@arlovsplast.se	0413-22119

VISAS F=Höör Höörsgård *21 S=31
 1 GODKÄND FR 1988-10-17 AKTUALITETSDATUM IR 1999-10-22
 5 URSPR Höör Höörsgård 19
 8 AREAL OMR SUMMA KVM LAND KVM VATTEN KVM
 TOT 4600 4600
 19 TAXERV UPPGIFTSÅR: 1998
 S:A 817.000 BYGGNV 633.000' TYP:423
 21 LAGFART INSKR.DAG AKTNR
 556452-9450 ARLÖVS PLASTGJUTERI FÖRSÄLJNING AB 1994-07-18 8092
 MAGLASÅTEV.243 91 Höör
 FÅNG:KÖP 1994-06-16,1.205.000 KR AVSER HELA FAST
 24 INTECKNINGAR MM INSKR.DAG AKTNR
 S:A SÖKTA INT (2 ST) KR 1.500.000
 01 1.000.000 KR, DATAPANTBREV 1989-07-28 12211
 02 500.000 KR 1990-09-27 14414
 INH 90/14415 AB INDUSTRIKREDIT,BOX 4561,203 20 MALMÖ
 S:A SÖKTA INT (2 ST) KR 1.500.000

*****UTSKRIFT 1999-10-26
 SLUT