



FÖRSÄKRINGS- &
SKADEKONSULTERNA

www.skada.com

Ajes

2004-05-17

Vårt datum

2004-05-17

Vår beteckning

ÅG/PIJ/AB

1(3)

Ert datum

Ert beteckning

Till:

1. SKILJENÄMNDEN
2. SVELAND
Ombud: Sveneric Nylander

SKILJETVISTEN

ARLÖV ./. SVELAND: ANG EKONOMISKA VÄRDET "BYGG"

Skiljenämndens konkreta frågor besvaras nedan.

Yrkandet

1. Skiljenämnden skall värdera ekonomiska värdet (nedan benämnt E) skadedagen å brandbyggnaden. Parterna uppfattas vara överens om att tomtvärdet, efter genomförd röjning, uppgår till 200 KKR. Tvisten handlar om ekonomiska värdet BYGGNADEN. Skillnaden mellan å-contobetalt (1.000 KKR) och Skiljenämndens fastställda d:o, avseende E, yrkas ersättning för.

Ränta separat

Eftersom försäkringsvillkoret anger att ekonomiska värdet skall svaras för 30 dagar efter avslutad polisutredning, finns i realiteten fog även för räntekravet. Det förutsättes emellertid att Sveland automatiskt svarar för dröjsmålsränta å överskjutande belopp BYGG, på samma sätt som i Pärmen bilagda (för) sent genomförda delbetalning (1.000KKr).

2. Ajes utlåtande åberopas ej direkt. Denne har bedömt (T) tekniska värdet, (A) återuppbyggnadsvärdet ./. fysiskt slitage. T-värdet är dock intressant ur en annan aspekt. När marknadsvärdet är svårt att fastställa å en individuell byggnad, använder försäkringsbranschen ibland generella nyckeltal. Ekonomiska värdet erhålles inom t ex lantbruksförsäkring, som 70% av T. Bilaga
3. Lindwall har - före sin värdebedömning - studerat anbudsunderlagen, anbuds nivåerna samt nogsamt bedömt de tekniska beskrivningarna (till A), som finns i Pärmen!

4. Grundläggande är att de fasta industritillbehören i försäkrings-sammanhang tillhör byggnaden, och benämns "byggnadsinventarier" (BI, nedan), och ingår i "fullvärdet" BYGGNAD. De fasta inventarierna (se bilaga i pärmen) ingår i A, vilket är otvistigt mellan parterna. B + BI påverkar i det enskilda fallet såväl hyresnivån som det aktuella (E)ekonomiska värdet för den individuella byggnaden.

Lösa inventarier däremot, t ex de inuti byggnaden skadedagen uppställda maskinerna, ingår emellertid ej i byggnadsförsäkringen - utan måste försäkras särskilt som "maskinerier" (i en särskild rörelseförsäkring). Som tidigare meddelats (i jävs-frågan) var de lösa inventarierna skadedagen inte ens försäkrade hos Sveland utan i ett annat bolag (Länsförsäkringar). Sveland kan vitsorda ovanstående.

Ovannämnda faktum, den av Sveland tidigt i skadefallet beräknade och vitsordade (och till Arlöv utbetalda) nettohyresförlusten, Kr 25.000 per månad, har Svelands värderingsmän helt enkelt inte haft klart för sig. Detta beror troligen på att Svelands värderingsmän aldrig fått aktuella informationer inför sina respektive uppdrag. Kontakt togs aldrig med Arlöv!

Svelands genomförda värderingar, t ex Ake Thylanders, överensstämmer därmed inte med försäkringsvillkoret, och dess individuella "utgångsläge" vid bedömning av ekonomiska värdet. Eftersom värderingsmän ofta inte känner till försäkringsvillkoren blir E-värderingar BYGG ibland fel. Arlöv är just ett sådant exempel!

Arlövs byggnad (med BI) var unik i trakten, och hade (med sina utrustningar) många presumtiva användare.

I Arlövs värderingar har även tagits hänsyn till den otvistiga avkastningen, som vägts in i helhetsbilden vid fastställande av E.

SVEFA:s värderingsmäns bedömning bygger på den s k avkastningsprincipen - den faktiska månatliga nettointäkten (från Sveland) avseende den (hyresförlust-)försäkrade ansvarstiden. Rutinerade Lindwalls utgår dessutom från helheten, inklusive nyttan av BI m m.

Netto-yrkandet (före utbetalda à-contot) på 2.400 KKR (2.600 KKR, minus tomtvärdet 200 KKR) bygger på just förenämnda värderares båda självständiga värderingar.

KORTFATTAD PROGNOS OCH SKILJEÄRENDE

Fastighetsförmedling AB

Återuppbyggnad av brandbyggnad

Byggnads

3(3)

De av Svelands värderare framtagna och återopade jämförelseförsäljningarna saknar - enligt Arlöv - all relevans, då dessa jämförelse-objekt helt enkelt inte är fråga om likvärdiga likadana byggnader (BYGG + BI).

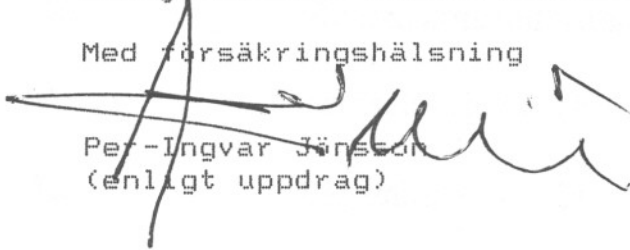
(Motsvarande)

Ombyggnad av en till-salu-byggnad "intill" (Höörsgård 23 - vit siporex-byggnad) diskuterades för inledningsvis - men gick inte att genomföra, bl a på grund av andra höjder, för klen stomme (över och under golv) och golv m m, som omöjliggjorde delar av de nödvändiga byggnadsinventarierna m m.

Svelands skrift 2004-05-10 föranleder i övrigt inga kommentarer. Arlöv å sin sida hänvisar till ovanstående och till handlingarna i PÄRMEN.

Skiljenämndens vidare meddelanden i skiljeärendet avvaktas.

Med försäkringshälsning


Per-Ingvar Jönsson
(enligt uppdrag)

BILAGOR: Komplettering till PÄRM

1. Specifikation å byggnadsinventarier i brandbyggnaden (HÖÖRSGÅRD 21, HÖÖR) - 2 sidor
2. Sockenbolagens "Lantbruksvillkor" - generell metod (E) = 70% av T - 2 sidor.
3. Frivilligresonemang Arlöv ./. Sveland: om värderingar m m - 3 sidor

01 = Detta innehåller brand och räddningslösning ^{Bilaga 1}
1997-09-01

Arböv

Byggnads
läsare

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING.

Fastigheten Höörsgård 21 HÖÖR

Återuppbyggnad efter brand

(C2)

- Byggnad Utvändigt bef.byggnad 16,2 x 41,5 meter
 Inv.höjd 8 meter från golv till underkant takbalk
- Stomme Armerade betongstolpar i holkar med hylla för traversbanor.
 Takstolar i betong.
- Väggar Ytongelement 250 mm
- Fönster Fönster 2 glas på en långsida och en gavel i hela sin längd.
 Totalt c:a 110 kvm.Ett av glasen trådarmerat.
- Tak Ytong element,100 mm isolering,ytskikt papp,
 30 mm ljudisolering inv. typ stenull.
- Golv 200 mm armerad betong,lägges sektionvis ett fack.
- Portar 2 st isolerade inåtgående vikportar.H=4500 mm.B=4000 mm.
- Dörr 1 st ståldörr 10 x 21
- Uppvärmning Golvvärme med värmepump Karlsson Klimat AB
 eller likvärdig.
- Kylning Kylanläggning med integrerad klimatanläggning Karlsson
 Klimat AB eller likvärdigt.Isolerade kylrör diam.50 mm,
 dragna i golvplattan utefter hela långväggen med uttag i
 varje fack och avslutas med kulventil.
 Stamledning 110 mm PVC,8 bars arbetstryck.
- Ventilation Tilluft från klimatanläggning genom golvet(600 mm stamledn.)
 längs långväggen.Golvdon i varje fack.
 9 st punktutsug från plastmaskiner.
 3 st frånluftsfläktar diameter 500 mm.
- Travers 1 st 11,5 tons traver,åklängd i hela byggnaden
 1 st 3 tons travers,åklängd i hela byggnaden.

Belysning

Lysrör på linor i tak över travers. Tändning i 6 grupper.
Antal lysrör 64 st 2-rörs.

EL

El-central Lögstrup eller likvärdigt, 1000 A,
lastkännande brytare.
Inkommande 4 x 250 A
Småförbrukare. Jordfelsbrytare.
400 A Telemekanik eller likvärdig på en långsida

Skena med 10 st 250 A boxar och 10 st i 25 A boxar.
63 A KB runt hela lokalen i 2 grupper. *med*

40 st uttag en fas *och*

40 st uttag tre fas

Kabelstege runt hela lokalen.

Undercentral med uttag 32 A, 16 A, och 3 x 10 A vid svets

Belaga 2

L 97



Detta villkor ersätter
L 89, FÖ EG 4,
SKOG 94 samt
TF 94 och T DAMM

LANTBRUKSFÖRSÄKRING Allmänt Försäkringsvillkor

*En speciell försäkring för lantbruk, skogsbruk och dess binäringar.

INNEHÅLL:

	SID
— Bra att veta om din försäkring	1
1. Gemensamma avtalsbestämmelser	3
2. Egendomsförsäkring	6
3. Avbrottsförsäkring	30
4. Ansvarsförsäkring	36
5. Rättsskyddsförsäkring - tvistemål och skattemål	44
6. Skogsförsäkring	49
7. Olyckfallsförsäkring för oavlönad arbetskraft	55
8. Nötkreatursförsäkring	59
9. Husbocksförsäkring	60
10. Definitioner av vissa uttryck i villkoret	61

*Sockenbolagens
villkor*



Västra Kyrkogatan 28 Box 113
387 22 BORGHOLM
tfn 0485-104 08, fax 0485-126 35

TABELL - VÄRDEMINSKNINGSÄVDRAG FÖR
byggnad*, byggnadsinventarie*, markinventarie* och markanläggning*

	Årlig minskning av nyanskaffningsvärdet = tekniskt värde. (görs för varje helt år som gått sedan egendomen första gången togs i bruk som ny)	Lägsta ersättning i % av nyanskaffningsvärdet		Högsta ersättning i % av nyanskaff- ningsvärdet för ej underhållen eller ej funktionsduglig egendom
		Vid återställande: Återuppbyggnads- värde	Vid icke återställande: Tekniskt värde*	
1. BYGGNADER, BYGGNADSDELAR	1,5 %	100 %	40 %	25 %
2. BYGGNADSINVENTARIER OCH MARKINVENTARIER				
A Datoranläggning	20 %	15 %	10 %	5 %
B Kylanläggning, frysanläggning, värmeväx- lare, värmepump och tillhörande utrustn	10 %	15 %	10 %	5 %
C 1 Gödsel- och urinbehållare, gödselplatta, pumpbrunn, utvändiga gödselkultvert 2 Golv, foderbord, invändig avloppsledning, brunn 3 Hötorn, hötork, kalluftstork, inlastnings- grop, hissanordning, telfer 4 Körbanor	1,5 %	100 %	15 %	10 %
D 1 Spannmåls- och foderbehållare, ensilage- silos i annat material än trä, varmluftstork exkl panna 2 Spaltgolv av betong, stålgaller, durkplåt 3 Tank för lagring av mjölk, inredning i mjölk- och personalrum 4 Vatteninstallation, värmeanläggning exkl panna, ventilation, solfångare 5 Elinstallationer 6 Täckdiken, utrustning till invallning exkl pump, ledning utanför huskropp som betjänar ekonomibyggnad	3 %	100 %	15 %	10 %
E 1 Inredning i djurstall, box, grind, båspall- matta, bogstöd, båsavskiljare m m 2 Mjölkningsanläggning (tank, se C 2) 3 Utgödslingsanordning, spaltgolv av trä, träbeteckning, gödsel-/urin pump, omrörare 4 Hökanon, utrustning för inläggning och uttagning av foder i silotorn, automatisk utfodringsanläggning, skruv, transportör 5 Komplet inredning i hönsstall med burar 6 Ensilagesilo i trä 7 Panna för varmluftstork och värme- anläggning, kvarn, kross, foderblandare, sorteringsmaskin, elevator 8 Elmotor, pumpanläggning, hydrofor- anläggning, varmvattenberedare 9 Övrigt	5 %	25 %	15 %	10 %
3. MARKANLÄGGNINGAR	1 %	75 %	15 %	10 %

Anmärkning: Om skadad egendom ska ersättas med ekonomiskt värde* är ersättningen normalt 70% av det tekniska värdet*.

	Nyanskaff- ningsvärde	Återuppbyggnads- värde	Tekniskt värde*	Ekonomiskt värde*
Exempel på värdeminskning				
Loge 50 år	500.000 kr	500.000 kr	200.000 kr	140.000 kr
Loge ej underhållen	500.000 kr	Oavsett föremålets ålder och åtgärd efter skadan är ersättningen högst 125.000 kr		
Datoranl. 4 år	10.000 kr	2.000 kr	2.000 kr	1.400 kr
Markanl. 100 år	100.000 kr	75.000 kr	15.000 kr	10.500 kr

(ord markerade med asterisk (*) finns definierade längst bak i detta villkor)

B. Jaga 3 (392)



FÖRSÄKRINGS- &
SKADEKONSULTERNA

www.skada.com

Vårt datum
2003-04-24
Ert datum

Vår beteckning
AG/PIJ/SÅA 1(3)
Er beteckning

VD Anders Nilsson
SVELAND FÖRSÄKRINGAR
Växthusvägen 2
281 51 HÄSSLEHOLM

SÄNDES ÄVEN VIA FAX
0451-38 30 37

ARLÖVS PLAST (ARNE DANIELSSON)

Jag hänvisar till våra samtal angående lämpligaste handläggningen kring 2:dra tvisten, frågan om "ekonomiska värdet BYGG".

Som jag berättade för Dig nyligen kom jag i kontakt med en värdering, utförd av godkända värderingsmän (Svefa), avseende en betydande brandskada i Ängelholm (som jag för är engagerad i). Den där genomförda dagsvärdesvärderingen avser speciella biltillverkningslokaler, med speciella vägghöjder mm (bl a vasstak). Hyresintäkterna från byggnaderna på Ängelholmsfastigheten uppgick till 1.200 KKR, samt hade de nedbrunna verksamhetsbyggnaderna en total bottenyta å 1.885 kvm. "Dagsvärdet" å de totalförstörda Ängelholms-byggnaderna, efter avdrag av tomtmarksvärdet, beräknades till 6.500 KKR.

Vid en jämförelse med vårt ärende Höörsgård 21, i Höörs Kommun, blir facit-resonemanget, utifrån de likvärdiga omständigheterna mellan Ängelholm- och Höör-fastigheten, att dagsvärdet i Höör skulle ligga lägst i nivån 2.000-2.250 KKR.

	Byggnad (kvm)	Faktisk Hyresintäkt/År (KKR)	Dagsvärde (KKR)
Ängelholm	1.885	1.200	6.500
Arlöv	690	300 (12x25 "netto")	2.250 (utifrån "yta")

Avkastningsmetoden användes i Ängelholm, vilket bedömdes inbringa Kr 3.900/kvm aria, vilket gånger kvm-ytan (1.885) blev 7.300 KKR (inkl tomtmarksvärdet där, 800 KKR).

Overförbara villkor

När vi träffades, ihopa med Arne, hos Dig tidigare i år, diskuterades utifrån det "närliggande" lantbruksvillkoret. Detta slutade som Du hörde på 2.831 KKR, enligt nedan:

	(KKR)	Avgår	(T)ekniskt värde (KKR)	(E)konomiskt värde
BYGG	3.000	7 år à 1,5%	= 2.685	} 70% av T (=2.831 KKR)
(B1) INV (A) ≈ 5.000	2.000	7 år à 4%	= 1.360	

Nya värderingar

Arne Danielsson har nu själv inhämtat ytterligare två (2) "egna" värderingar, dels ifrån Ängelholms-bedömaren (Svefa) och dels ifrån den i dessa sammanhang rutinerade fastighetsmäklaren Arne Lindwall. Bifogas

Med stöd av dels i flera avseenden likvärdiga exemplet i Ängelholm, och dels två (2) väl godkända värderingsmäns kompletta värderingar, föreslår jag (igen) att vi (du och jag) förenklat och frivilligt överenskommer om ett bruttodagsvärde, nu rejält dokumenterat - genom "överviktsprincipen" - i nivån 2.400 KKR.

Från beloppet skall avdragas à contot (1.000 KKR), men läggas till dröjsmålsränta från 1998-10-01 till dess full betalning av, sålunda frivilligt överenskomna beloppet sker, från Svelands sida. Från nettobeloppet Arlöv tillgodo föreslås Sveland tillsvidare ha rätt att innehålla bolagets rättegångskostnader från domstolsprövningen i tingsrätten. Detta är mitt första-förslag. Arlöv är på gång med bankgarantin.

Om Sveland - trots tingsrättsdomen - frändeles överväger (eller utdöms) att acceptera en återuppbyggnad, som Arlöv vill i första hand, föreslår jag att bifogat F&S-förslag (från 1999), ratificeras genom Din påskrift.

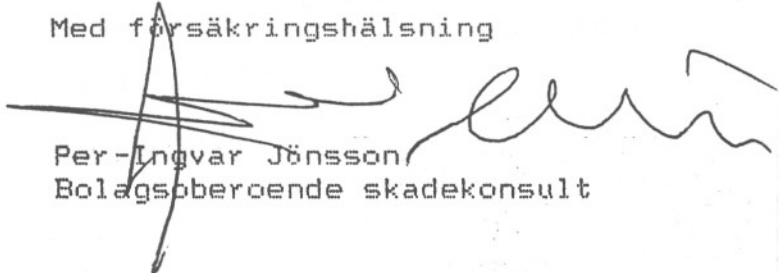
Jag bifogar - för Din kännedom - ytterligare exempel på praktiska F&S-erfarenhetsmodellen BYGG, att användas vid återställande.

Arlöv fakturerar "ekonomiska värdet" enligt ovan endera dagen, Som tidigare påpekats från min sida äger båda avtalsparter (enligt skiljeklausulen) rätt att påkalla skiljeförfarande. Vid ett genomfört skiljeförfarande har Arne Danielsson utsett rutinerade Jan Eneroth som sin skiljeman.

Samtidigt påminner jag Dig om innehållet i mina välmenande brev till Dig 2002-12-19 och 2003-03-18.

Jag skulle välkomna att höra från Dig telefonledes de närmsta dagarna.

Med försäkringshälsning



Per-Ingvar Jönsson
Bolagsberoende skadekonsult

- Bilaga: A 1. Värdering "Arlöv" (Arne Lindwall)
2. Värdering "Arlöv" (Svefa)

FÖR KÄNNEDOM:

- B Värdeutlåtande "å likvärdigt" industriobjekt
(Margretetorp, Ängelholm)

} ~~separat~~ via
Arlöv