

Forsikring & Pension
Taksatorvejledning 2019

Taksatorvejledning

Vejledning for forsikringssekskabernes
bygningstaksatorer

**Forsikring
& Pension**

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

Indholdsfortegnelse

10	Forord.....	3
20	Forudsætninger.....	4
30	Erstatning ved fast ejendom	7
40	Udbedring og byggeteknisk skadeerfaring	16
50	Uoverensstemmelser og klager i forbindelse med dårligt udført arbejde	27
60	Særlige forsikringstyper	32
Bilag 1	Ankenævn og klageinstanser	37
Bilag 2	Notat fra Erhvervs- og Boligstyrelsen vedrørende genopførelse af helt eller delvist nedbrændt eller på anden måde skadede bygninger	40
Bilag 3	Energikrav til bygningsdele i relation til BR18	41
Bilag 4	Forholdsregler efter oversvømmelse med regnvand og kloakvand	52

10 Forord

Denne vejledning er primært et værktøj til brug for forsikringsselskabernes bygningstaksatorer. Vejledningen har til formål at belyse området inden for privatforsikring, men kan også anvendes inden for erhvervs- og landbrugsområdet.

10.10 Taksatorbegrebet

En bygningstaksator bruges af et forsikringsselskab, der har behov for at afgøre om en skade er dækket, og efterfølgende omfangsbestemme og prissætte skader. I nogle selskaber anvendes bygningstaksatorer også til risikovurdering i forbindelse med tegning af forsikringer.

En bygningstaksator kan være ansat i et forsikringsselskab eller være tilknyttet et selskab som fx håndværkstaksator.

Bygningstaksatorens opgave er at hjælpe skadelidte med at klarlægge hændelsen, afklare skadeårsag, skadeomfang, erstatning og skadeudbedring. Det er disse forhold, denne vejledning handler om. Vejledningen er ikke en detaljeret facitliste, mere en guide eller en opslagsbog, som gør det lettere at finde den rette teoretiske baggrund for et konkret problem. For eksempel oplyses om gældende licitationsregler, om gældende faktureringsregler og om procedurer for syn og skøn. Alt sammen komplekse forhold, der kan have stor betydning for bygningstaksatorens daglige arbejde m.v.

Vejledningen fastsætter ikke faste standarder for bygningstaksatorens arbejde, idet dette kan være forskelligt fra forsikringsselskab til forsikringsselskab.

I teksten er der henvisninger til aftaleloven, FAL og Forsikring & Pensions vejledninger. Aftaleloven og FAL kan ses på www.retsinfo.dk. Forsikring & Pensions vejledninger kan ses på sikringsguiden.dk under publikationer.

Som hjælp i det daglige arbejde for en bygningstaksator, er der udarbejdet et opslagsværk omhandlende den litteratur, som han erfaringsmæssigt får behov for at anvende. For eksempel er det nyttigt at vide, hvilke bygningsforskrifter, normer, love m.v. der var gældende, hvis han står over for en genopførelse af et nedbrændt hus, der var opført i 1973. Litteraturen er opdelt i emnegrupper. Opslagsværket kan hentes på sikringsguiden.dk under publikationer.

10.20 Historik

Vejledning for bygningstaksatorer blev udgivet første gang januar 2003. I 2010 blev vejledningen revideret og afsnit om forældelse, aftaleregler og lovliggørelse blev ændret primært pga. ny lovgivning.

I 2019 udgaven er vejledningen opdateret i forhold til ny lovgivning, forældelsesfrister og der er foretaget mindre redaktionelle ændringer i teksten.

20 Forudsætninger

21 Bygningstaksators kompetence

Fuldmagtsregler

Bygningstaksatoren har i kraft af sin stilling en stillingsfuldmagt (aftalelovens § 10 stk. 2). Det betyder, at bygningstaksatoren på forsikringsselskabets vegne kan indgå aftaler, som er bindende, dvs. de kan indbringes ved domstolene.

Der er dog den undtagelse (aftalelovens § 11 stk. 1), at hvis forsikringstageren vidste eller burde vide, at bygningstaksatoren har overskredet sine beføjelser, så er aftalen ikke bindende. Bevisbyrden er relativ streng alt efter om den anden aftalepart er privatperson eller erhvervsdrivende.

22 Forældelse

Forældelsesfristerne fremgår af forældelsesloven, lov nr. 522 af 6. juni 2007.

Det fastslås også i § 29 i forsikringsaftaleloven, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven. Dette indebærer, at forældelsesfristens længde bestemmes ved reglerne i forældelsesloven.

Forældelsesfristen er 3 år og gælder alle krav, herunder betaling af præmie, krav på tilbagebetaling af præmie samt krav på erstatning.

Forældelsesfristen på 3 år kan suspenderes, indtil man er bekendt med kravet – og ikke burde have haft kendskab hertil. De absolutte forældelsesfrister er 10 år – og 30 år for krav på erstatning eller godtgørelse i anledning af personskade og for krav på erstatning i anledning af miljøskade.

Hvis selskabet skriftligt anerkender både dækning **og** erstatningens størrelse vil der være tilvejebragt et særligt retsgrundlag, som er undergivet en forældelsesfrist på 10 år efter forældelseslovens §5, stk 1. Fristen på de 10 år regnes fra det tidspunkt, hvor det særlige retsgrundlag tilvejebringes.

Ligeledes vil en taksatorrapport, som indeholder et tilsagn om betaling af en beløbsmæssigt specificeret erstatning, blive anset for at udgøre et særligt retsgrundlag – og dermed være undergivet den 10-årige forældelsesfrist i forældelseslovens §5, stk. 1.

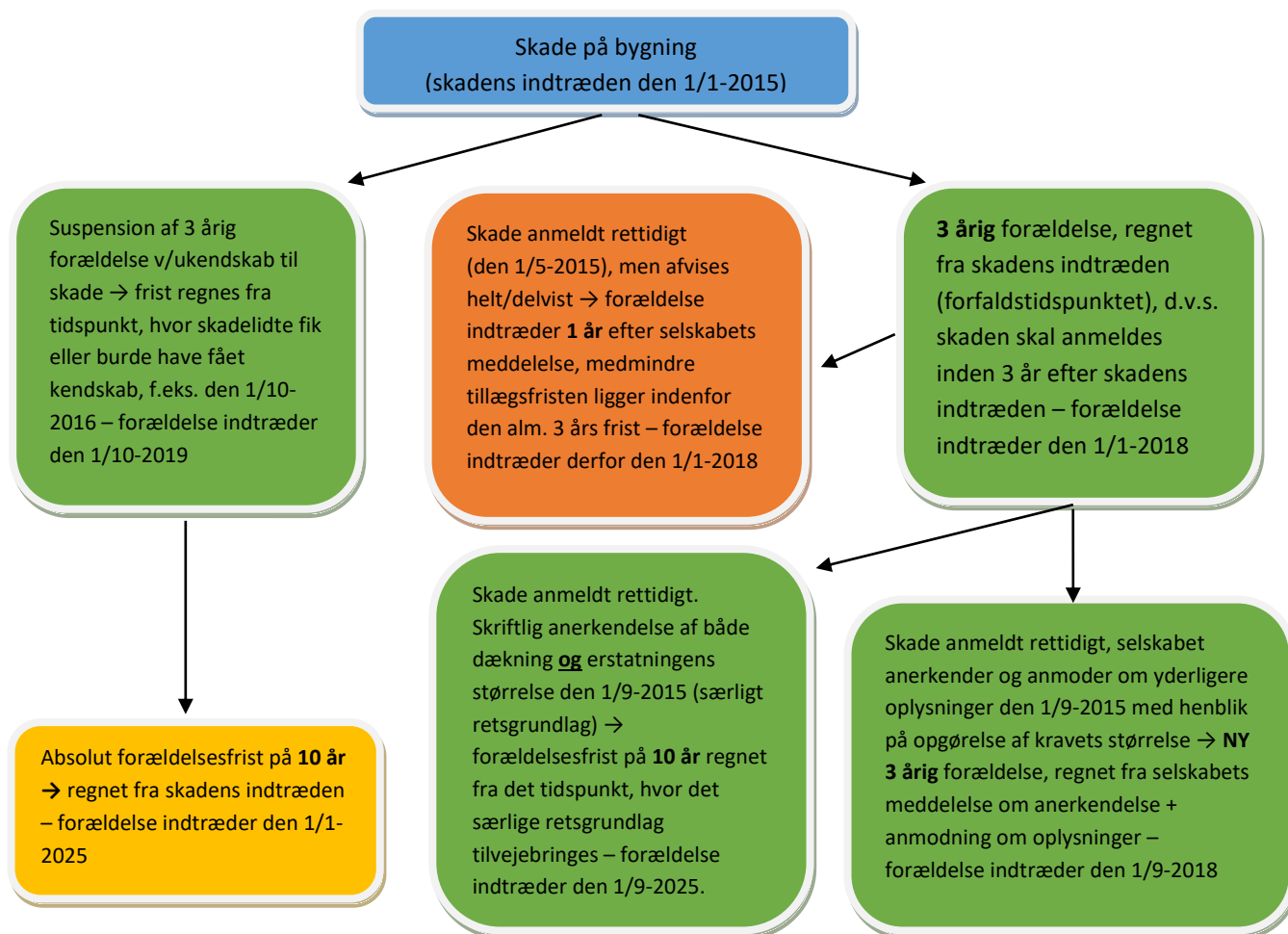
Oversigt over forældelsesreglernes betydning for de enkelte skadetyper:

- Skade på bygning og ting
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 10 år fra skadens indtræden.
- Ansvarsskade på bygning og ting
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 10 år fra den skadevoldende handlingens ophør.

- Skade (ulykke) og ansvarsskade på person
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 30 år fra den skadevoldende handlingens ophør.
- Skade forvoldt ved forurening af luft, vand m.v.
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 30 år fra den skadevoldende handlingens ophør.
- Anmeldte skader
Hvis selskabet helt eller delvist afviser en skade, der er rettidigt anmeldt, indtræder forældelse af krav, som skaden giver anledning til tidligst 1 år efter, at selskabet har meddelt, at kravet helt eller delvist afvises, medmindre tillægsfristen ligger indenfor den almindelige 3 års frist.

Hvis selskabet anerkender en skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom.

Eksempel på hvornår et krav fra kunden kan være forældet:



23 **Bevisbyrde for en dækningsberettiget skade**

I henhold til dansk rets almindelige regler er det **forsikringstageren, der har bevisbyrden** for rigtigheden af det krav, han gør gældende mod selskabet. FAL § 22 modificerer dog disse almindelige regler, idet forsikringstageren kun skal give selskabet de oplysninger, der er tilgængelige.

Selskabet skal i henhold til den indgåede aftale (forsikringsbetingelser og police) give en begrundelse, hvis det vurderes, at en skade ikke er dækningsberettiget.

Uanset om en skade er dækningsberettiget eller ej, er det vigtigt, at bygningstaksatoren gør klart, hvorfor og ud fra hvilke betingelser en skade er dækningsberettiget eller ej.

Bygningstaksator skal altid undersøge: – om selve skadebegivenheden er omfattet af forsikringen – om den genstand, hvorpå skaden er sket, er omfattet af forsikringens dækning – om et forhold kan være dækket af en anden forsikring som fx byggeskadeforsikring eller ejerskifteforsikring (se pkt. 63) – regresmulighed overfor evt. ansvarlig håndværker, rådgiver etc. (se pkt. 50).

24 **Opgørelse af skade**

Som tidligere omtalt påhviler det forsikringstageren at give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, som er af betydning for forsikringsselskabets vurdering af, om skaden er dækningsberettiget, og hvor stort tabet er (FAL § 22).

Forsømmer forsikringstageren at give selskabet sådanne oplysninger, skal selskabet ikke stilles ringere end, hvis disse oplysninger var givet til selskabet. Hvis en forsikringstager udbedrer en skade, inden selskabet har haft mulighed for at besigtige skaden og vurdere dens årsag og omfang, risikerer forsikringstageren selv at skulle betale for reparationen. Forsikringstageren er dog berettiget (og også forpligtet) til at foretage sig, hvad der er nødvendigt for at begrænse yderligere tab.

Det er vigtigt at få fastlagt omfanget af skaden i mængder, dvs. hvor mange m² eller stk. m.v. der er skadet. Foruden den direkte skade skal bygningstaksatoren også medtage alle nødvendige merydelser for at udføre reparationen.

Ofte rejses tvivl om, hvem håndværkerne arbejder for. Det har bl.a. betydning, hvis håndværkerne kræver renter af for sen betaling, eller hvis forsikringstageren vil klage over mangler ved det udførte arbejde.

25 **Hvis forsikringstager rekvirerer håndværker**

Hvis forsikringstager rekvirerer en håndværker er arbejdets aftalegrundlag altid håndværker som leverandøren og kunden som bygherre. Det betyder, at det er forsikringstageren, der er håndværkerens kunde, og det er forsikringstageren, der vælger og rekvirerer en håndværker til at udbedre skaden. Det vil som hovedregel være forsikringstageren, der skal godkende det udførte arbejde, herunder kvaliteten af det udførte arbejde. Konstateres fejl og mangler ved det udførte arbejde retter kunden direkte henvendelse til håndværkeren.

Fakturaen skal udstedes til forsikringstageren, med mindre andet er aftalt. Kunden sender faktura til selskabet for betaling, når han har godkendt arbejdet.

26 Hvis forsikringselskabet rekvirerer håndværker

Hvis forsikringselskabet rekvirerer en håndværker fx via selskabets skadebehandlingssystem, så vil det som hovedregel være forsikringstager, der skal godkende det udførte arbejde herunder kvaliteten af dette arbejde. Forsikringselskabet skal dog sikre at skaden/problemet er løst, hvilket betyder at selskabet står inde for de valgte håndværkers kompetencer. Faktura for udført arbejde udstedes til kunden. Selskabet betaler for skaden.

27 Flere forsikringselskaber på en fælles opgave

Ved skader på især beboelsesejendomme er der ofte flere selskaber og flere bygningstaksatorer involveret i skaden. Her vil det være formålstjenligt, at de involverede bygningstaksatorer har en løbende dialog om skaden.

30 Erstatning for fast ejendom

Grundlaget for beregning af erstatning er forsikringspolisen (kontrakten), forsikringsbetingelserne, hvad der er forsikret og særlige forhold (undtagelser/forbehold).

Erstatningsydelsen kan være reparation/genopførelse eller kontanterstatning til fri rådighed (vær opmærksom på panthavernes rettigheder). Det bærende princip i henhold til FAL § 37 og § 39 ved opgørelsen af skader er, at forsikringstageren skal have erstatning for sit økonomiske tab. Det vil sige det, de skaderamte bygningsdele reelt var værd, umiddelbart før skaden indtraf (dagsværdi). 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. Dog med selskabsspecifikke afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele.

30.10 30%-reglen

Nogle forsikringspoliser har stadig den såkaldte 30% regel. Det betyder, at skaden erstattes til nyværdi, men at der kan blive tale om reduceret erstatning, hvis det forsikrede er væsentligt værdiforringet.

Overstiger værdiforringelsen 30%, eller finder genopførelse ikke sted, bortfalder retten til nyværdierstatning, og erstatningen reduceres med den aktuelle værdiforringelsesprocent (dagsværdi).

31 Forsikringsformer

For skaderamte bygninger kan der være tale om fire forskellige forsikringsformer: Nyværdiforsikring, dagsværdiforsikring, sumforsikring eller første-risikoforsikring. Inden for en- og tofamiliehus- og fritidshusområdet er der 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. Dette vil fremgå af policen.

31.10 Nyværdiforsikring

Det forsikrede er i princippet dækket for nyværdi, med mindre 30% reglen er gældende eller der er konkrete afskrivningstabeller for de skadede bygningsdele – se også afsnit 30.10.

31.20 Dagsværdiforsikring

Det forsikrede er dækket for dets værdi som nyt med fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, vedligeholdelsesstand, nedsat anvendelighed og andre individuelle omstændigheder.

31.30 Sumforsikring

Det forsikrede er dækket med den sum, som er fastsat af forsikringstager og forsikringsselskab. Forsikringssummen skal svare til det forsikredes værdi som nyt med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder og med tillæg af de oprydningssomkostninger, der kan blive tale om efter skaden. Sumforsikring tegnes ofte for landbrugsbygninger og for bygninger som er forfaldne og bestemt til nedrivning.

31.40 Første-risikoforsikring

Det forsikrede er dækket med den sum, som er fastsat af forsikringstageren. Forsikringssummen kan fastsættes lavere end det forsikredes værdi. Førsterisiko forsikring tegnes til bygninger som er velholdte, men som ikke er tænkt genopført i en tilsvarende form ved totalskade – fx herregårdsbygninger eller fredede bygninger. Se nedenstående skema.

	Nyværdi	Dagsværdi	Førsterisiko	Sumforsikring
Oprydningssomkostninger	Faktiske omkostninger	Faktiske omkostninger	Indenfor sum: Faktiske omkostninger	Indenfor sum: Faktiske omkostninger
Nedrivning ved restværdi-dækning	Faktiske omkostninger	Faktiske omkostninger	Indenfor sum: Faktiske omkostninger	Indenfor sum: Faktiske omkostninger
Merydelser ved reparation	Nyværdi	Dagsværdi	Indenfor sum: Nyværdi/ Dagsværdi	Indenfor sum: Dagsværdi
Prisstigninger i normal byggeperiode	Byggeindeks/pct.	Byggeindeks/pct.	Indenfor sum: Byggeindeks/pct.	Indenfor sum: Byggeindeks/pct.
Bygge-administration	Rimelige og nødvendige udgifter	Rimelige og nødvendige udgifter	Indenfor sum: Pct.	Indenfor sum: Pct.
Lovliggørelse (hvis krav er opfyldt)	Nyværdi	Nyværdi	Indenfor sum: Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi
Redning og bevaring	Nyværdi	Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi – fradrag (FAL §40)

	Nyværdi	Dagsværdi	Førsterisiko	Sumforsikring
Haveanlæg	Nyværdi	Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi
Forsikringssum	Sumløs	Sumløs	Fast sum	Fast sum

Der kan forekomme variationer i de enkelte forsikrings betingelser.

Se i øvrigt Forsikring & Pensions vejledning: Opgørelse af bygningskader for en- og tofamiliehuse og fritidshuse på sikringsguiden.dk under publikationer.

32 Særlige erstatninger

32.10 Restværdierstatning

Normalt indeholder forsikringsbetingelserne et tilsagn om, at forsikringstageren – i stedet for reparation – kan vælge at få opført en ny tilsvarende bygning, hvis en bygningskade overstiger en given procent – se forsikringsbetingelserne.

32.20 Lovliggørelseserstatning

Det kan forekomme, at myndighederne i kraft af gældende lovgivning stiller krav til bygningen. Er skaden af en sådan karakter, at myndigheden stiller krav jf. lovgivningen, kan forøgede byggeudgifter erstattes i et vist omfang og under bestemte forudsætninger – se forsikringsbetingelserne. Der kan være tale om forøgede udgifter til isolering af bygningen, brandsikring af stråtage eller fundamenter, der ikke opfylder nutidige krav. Se også afsnit 37.

33 Opgørelse af bygningskade

Før bygningstaksatoren går i gang med opgørelsen, bør følgende forhold være belyst, og bygningstaksatoren bør sikre sig, at:

- Forsikringen er i kraft og ikke er tegnet på urigtige oplysninger (FAL § 4-10)
- Skaden er omfattet af policen
- Bygningens dagsværdi ikke overstiger forsikringssummen (sumforsikring).

Følgende er en anvisning i at opgøre bygningskader således, at man får løst de forskellige problemer i den rigtige rækkefølge. Anbefalingen er, at man afslutter hvert punkt, før man går til næste punkt, således at der hele tiden er sikkerhed for, at forsikringstager/rådgiver og bygningstaksator er enige om de forudgående dele af opgørelsen.

For at opnå en korrekt og ensartet skadebehandling bør følgende iagttages:

- Forsikringsform for den skaderamte bygning
- Fastsættelse af skadens omfang

- Evt. totalskadeberegning – opgørelse af store skade
- Erstatningsberegning.

Punkt*)	Procedure ved behandling af bygningskader
Pkt. 3	Forsikringsform for den skaderamte bygning
Pkt. 4	Fastlæggelse af skadens omfang
Pkt. 5	Totalskader – opgørelse af større skader - Beregning af restværdi
Pkt. 6	Beregning af erstatning - Prisfastsættelse af skaden - Byggematerialer- og metoder - Værdiforringelse - Øvrige erstatningsberettigede omkostninger
Pkt. 7	Erstatningens anvendelse
Pkt. 8	Tvister

*) Punkterne refererer til F&Ps vejledning om 'Opgørelse af bygningskader for en- og tofamiliehuse samt fritidshuse

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

Læs mere om:

- Opgørelser af bygningskader for en- og tofamiliehuse samt fritidshuse
- Opgørelser af bygningskader for landbrugsbygninger
- Levetidstabeller.

Vejledningerne er udgivet af Forsikring & Pension og kan hentes på sikringsguiden.dk under publikationer.

34 Aftaleregler

34.10 Taksatorrapporten

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en taksatorrapport er et juridisk dokument, som skal indeholde alle de oplysninger, der er nødvendige for at belyse den enkelte skadesag. Derfor er det af største vigtighed, at der opnås enighed med forsikringstageren om årsag, skadeomfang, reparationsomfang og reparationsmetoden eller så vidt muligt konkretisere uenigheden.

Oplysninger som relaterer sig til forsikringssselskabet og forsikringstageren:

- Forsikringssselskabets navn

- Bygningstaksatorens kontaktoplysninger
- Forsikringstagerens navn og adresse
- Skadestedets adresse
- Skadedato
- Hvilke forsikringsbetingelser der er gældende for den pågældende skade
- Besigtigelsesdato
- Hvem der var til stede ved besigtigelsen.

Oplysninger som relaterer sig til skaden:

- Oplysning om skadeart
- Detaljeret beskrivelse af skadens omfang
- Stillingtagen til værdiforringelse/afskrivninger
- Økonomisk opgørelse af skaden
- Aftaler – hvem gør hvad?
- Stillingtagen til evt. regresmulighed.

Det vil i mere komplicerede skader være en god dokumentation at tage fotos af skaden.

34.20 Aftalegrundlag

Hvis bygningstaksator ønsker arbejdet udført på et bestemt grundlag, fx "AB92 - Almindelige betingelser for bygge- og anlægsarbejde 92", (se afsnit 36.20) vil det være en god idé at anføre dette i taksatorrapporten. Hvis ikke andet er aftalt, vil håndværkerne ofte afgive tilbud på grundlag af deres egne branchebetingelser.

35 Indhentning af tilbud

Når et arbejde sendes i udbud, er fordelene, at arbejdet er tydeligt beskrevet i forhold til omfang, mængde etc, således at der gives pris på det samme materiale. Det betyder, at det er lettere at sammenligne de indkomne tilbud.

I dag gælder lovbekendtgørelse nr. 1410 af 7. december 2007 om indhentning af tilbud på visse offentlige og offentligt støttede kontrakter (også kaldet Tilbudsloven – [se her](#))

Endvidere gælder Bekendtgørelse nr. 817 af 23. august 2005 om visse udbyderes anvendelse af underhåndsbud efter lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren - [se her](#)

35.10 Anvendelsesområde

Tilbudsloven fastsætter regler om indhentning af tilbud (licitation m.v.) for beløb under EU-reglernes meget høje tærskelværdi på ca. 40 mio. kr. Loven skal kun anvendes inden for offentlige byggeopgaver, men kan også frit anvendes af private forbrugere, der ønsker det.

36 Anvisninger som aftalegrundlag

I byggeriet anvendes følgende gængse anvisninger som aftalegrundlag mellem parterne i en given sag: ABR18 almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand af 2018, AB18 almindelige bestemmelser for arbejder og leverancer af

2018, ABT18 almindelige bestemmelser for totalentrepriser af 2018 samt AB Forbruger af 2010.

36.10 ABR18

ABR18 står for Almindelige Bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand, udfærdiget i 2018. ABR18 er et frivilligt regelsæt, som kan bruges som aftalegrundlag imellem fx bygherre og arkitekt. Bestemmelserne i ABR18 er altså ingen lov, men skal aftales særskilt i hvert enkelt tilfælde for at være gældende.

I ABR18 fastlægges de almindelige regler for aftaler mellem bygherrer og rådgivere, og hovedpunkterne er: Rådgivningens form og faser, honorering, ophavsret, tidsfrister, ansvar, udskydelse og standsning af opgaver, misligholdelse samt tvister. Aftalen kan hentes på Byggeriets Regler – [se her](#).

De væsentligste ændringer er beskrevet her – [læs her](#)

36.20 AB18

AB18 er et frivilligt regelsæt, som dækker aftaleforholdet mellem bygherre og entreprenør. En lang række af byggeriets parter for både entreprenørside og bygherreside har i fællesskab udarbejdet AB18, som for længst har opnået status som "byggeriets bibel".

AB18 dækker situationer med fag-, stor- eller hovedentreprise. Ved totalentreprise dækker "tvillingen" ABT18. AB18 er ikke nogen lov, men et såkaldt "agreed document". Derfor skal AB18 i princippet aftales i hver enkelt sag for at være gældende.

I AB18 fastlægges de almindelige regler for aftaler mellem bygherrer og entreprenører, og hovedpunkterne er: Aftalegrundlaget, sikkerhedsstilling og forsikring, entreprisens udførelse, bygherrens betalingsforpligtelse, tidsfristforlængelse, arbejdets aflevering, mangler ved arbejdet, et- og femårs eftersyn, særligt om ophævelse samt tvister.

Aftalen kan hentes på Byggeriets Regler – [se her](#).

De væsentligste ændringer er beskrevet her – [læs her](#)

36.30 ABT18

ABT18 er et frivilligt regelsæt, som dækker aftaleforholdet mellem bygherre og entreprenør. ABT18 er en slags "tvilling" til AB18. Hvor AB18 dækker situationer med fag-, stor- eller hovedentreprise, dækker ABT18 ved totalentreprise, men kun hvis det aftales i hvert enkelt tilfælde. ABT18 er ikke nogen lov, men et såkaldt "agreed document". Derfor skal ABT18 i princippet aftales i hver enkelt sag for at være gældende. Aftalen kan hentes på Byggeriets Regler – [se her](#).

De væsentligste ændringer er beskrevet her – [læs her](#)

36.40 AB Forbruger

AB Forbruger er en standardaftale beregnet på aftaler om byggearbejder mellem forbrugere og håndværkere over 3.000 kr. inkl. moms. Standardaftalen giver forbrugeren en god beskyttelse før, under og efter en byggesag er afsluttet. Den

indeholder bl.a. bestemmelser om prisoverslag, og hvordan man skal reagere, hvis der er mangler ved arbejdet, eller håndværkeren bliver forsinket i forhold til aftalen.

AB Forbruger er ikke nogen lov, der skal aftales i hver enkelt sag for at være gældende. Aftalen kan hentes på www.boligejer.dk/abforbruger

37 Lovliggørelse

37.10 Lovliggørelseserstatning

Når en bygning skal istandsættes eller genopføres/reetableres efter større skader, kan myndighederne stille krav om en lovliggørelse. En lovliggørelseserstatning omfatter forøgede byggeudgifter regnet efter priserne på skadedagen, som påføres forsikringstageren. En forsikringstager får erstatning til lovliggørelse, hvis nedenstående opfyldes, og såfremt der er lovliggørelsesdækning på policen.

Vær opmærksom på, at det vil fremgå af forsikringsaftalen om forøgede byggeudgifter alene erstattes ved krav fra byggemyndigheden begrundet i byggelovgivningen, eller om der også er dækning for eventuelle ændringer, der er nødvendige for at opfylde bestemmelser i anden lovgivning som fx miljølovgivningen.

Nogle af de vigtigste forudsætninger kan være:

- at udgifterne vedrører de dele af bygningen, der ydes erstatning for (den beskadigede del af bygningen)
- at beregningen foretages ud fra den forudsætning, at bygningen opføres i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted på grunden
- at istandsættelse eller genopførelse finder sted
- at udgifterne ikke vedrører foranstaltninger, som af myndighederne var eller kunne være krævet, inden skaden indtraf, da det er en kendt omkostning for forsikringstager.
- at årsagen til lovliggørelse ikke er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse
- at dispensation er søgt og afslået.

Nogle selskaber betaler ikke lovliggørelse, hvis bygningens værdiforringelse på grund af slid og alder ikke overstiger en nærmere fastsat procentsats, fx 30 pct. i forhold til nyværdi

Se også bilag 3 for lovliggørelse i forhold til energikrav.

38 Hvornår skal der byggesagsbehandles

38.10 Fortolkningsnotat

Erhvervs- og Boligstyrelsen udsendte den 21. juni 2002 et fortolkningsbidrag, jf. byggelovens § 2 og § 16 til samtlige kommuner. Styrelsens fortolkningsbidrag er ikke bindende for kommunerne, men erfaringerne har vist, at kommunerne har indrettet deres praksis i overensstemmelse hermed.

Byggeloven kan hentes på retsinformation på – [se her](#)

Fortolkningsbidraget kan ses i bilag 2.

Det er styrelsens opfattelse, at såfremt bygningen kun står tilbage med soklen, bør genopførelsen betragtes på samme måde som ved nybyggeri. Er der tale om "større skader på bygningen", skal der efter styrelsens opfattelse byggesagsbehandles. Der nævnes som eksempel tilfælde, hvor en hel bygningsdel, fx en ydermur, en tagkonstruktion el.lign., er skadet i et sådant omfang, at hele den pågældende konstruktion skal genopføres. Er der tale om mindre skader, kan disse efter styrelsens opfattelse udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet.

Bygninger skal jvf Bygningsreglementet BR18 (pkt. J1) opføres, så unødvendigt energiforbrug til opvarmning, varmt vand, køling, ventilation og belysning undgås.

Ved ombygning og andre forandringer i bygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, det er et krav (se bilag 3), eller de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskade. Bestemmelserne vedrører isolering af klimaskærm som ydervægge, gulve, tagkonstruktioner, vinduer mv. samt ændringer af tekniske installationer. Kravet gælder kun for den bygningsdel eller installation, der er omfattet af ændringen. Læs mere på Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens hjemmeside (bygningsreglementet.dk).

38.20 Rentabilitet (emne J1.31 i BR18)

Fælles for bestemmelserne er, at de kun skal gennemføres i den udstrækning det er et krav og kravet er rentabelt og fugtteknisk forsvarligt. Rentabiliteten regnes opfyldt når den årlige besparelse gange levetid divideret med investeringen er større end 1,33.

Vurdering af rentabiliteten kan bedst udføres af en energikonsulent. Særligt ved konstruktioner, der før skaden var forholdsvis godt isolerede, vil kravet let bortfalde på grund af manglende rentabilitet.

I tilfælde af at ombygninger ikke er rentable, skal der foretages en eftervisning af den manglende rentabilitet.

I konstruktioner med hulrum med plads til isolering, som f.eks. rejste tage med spær, skal det først undersøges om isolering i hulrummene er rentabelt og dernæst, om det er rentabelt at efterisolere yderligere.

Ved partielle skader ydes der normalt kun lovliggørelseserstatning til skadede bygningsdele.

Forsikring & Pension har udarbejdet en række eksempler, hvor det vil være nødvendigt at efterkomme energikravene, og i hvilke tilfælde det ikke vil være rentabelt. Eksempler for BR18 kan ses i bilag 3.

39 Fakturering

Virksomheder inden for bygge- og anlægsområdet, der udfører arbejde efter regning, skal udfærdige faktura for det udførte arbejde, medmindre der mellem virksomheden og forsikringstageren inden arbejdet er truffet aftale om en anden afregningsform.

Ved en faktura forstås et dokument, der udstedes af håndværkeren, og som forsikringstageren og håndværkeren anser som en anmodning om betaling for arbejdet.

Regninger, notaer og lignende anses også for fakturaer. Også a conto-begæringer kan være udformet sådan, at de anses som fakturaer, f.eks. hvis dokumentet antyder, at betaling forfalder til en bestemt dato.

Vær opmærksom på, at fakturaer og specielt aconto begæringer skal godkendes af forsikringstager.

Fakturaen er en dokumentation for, at arbejdet er udført, og hvilket arbejde der er udført. Endvidere er fakturaen dokumentation over for skattevæsenet for henholdsvis forsikringstager og håndværker.

39.10 Fakturaens oplysninger

På fakturaen skal der mindst anføres følgende oplysninger:

- Fakturanummer
- Den dato hvor fakturaen udsendes
- Den dato hvor fakturaen senest skal betales
- Oplysninger om sælgers navn, adresse samt SE/CVR-nummer
- Forsikringstagerens navn og adresse
- Leverancens art, omfang (mængde) og pris
- Momsbeløbet.

Endvidere skal fakturaen indeholde følgende oplysninger om arbejdsydelsen:

- Tidspunktet for arbejdets udførelse
- Specifikation af arbejdsydelsen m.v.
- Angivelse af materialeforbruget
- Eventuelt fremmed arbejde.

Underbilag kan vedlægges.

39.20 Betalingsfrist

Som hovedregel er der samtidighed mellem ydelse og betaling. Dvs. ydelsen skal betales, når den bliver udført. I praksis vil de fleste håndværkere dog sende en regning med en vis betalingsfrist (forfaldsdato) Der er ingen regel for, hvor lang

fristen skal være. Hvis debitor ikke gør indsigelser mod fristen, anses denne for at være accepteret.

Jævnført FAL § 24 er forsikringsselskabet forpligtet over for forsikringstager at reagere inden 14 dage. Reglen i FAL går forud for ovenstående.

39.30 Renter

Renteloven giver regler for tilskrivning af renter. Skulle betaling have fundet sted en bestemt dag, følger det af rentelovens bestemmelser, at håndværkeren kan kræve tilgodehavendet forrentet fra denne dato med en årlig rente, der højst må udgøre Nationalbankens officielle udlånsrente med et tillæg på 8 pct. (såkaldt procesrente, jf. rentelovens § 5, stk. 1). Det skal fremgå af regningen/fakturaen, at manglende betaling vil medføre tilskrivning af renter. Har der ikke været fastsat en bestemt betalingsdag, kan håndværkeren først kræve renter 30 dage fra den dag der fremsættes krav om betaling, jf. rentelovens § 3. I dette krav skal samtidig være angivet, at manglende betaling vil medføre tilskrivning af renter.

39.40 Rykkergebyr og inkasso

Modtager håndværkeren ikke den aftalte betaling for en vare eller en ydelse, kan forsikringstageren erindres om den manglende betaling ved en eller flere rykkerskrivelser, for hvilke der kan kræves et rykkergebyr. Der kan maksimalt fremsendes 3 rykkere med mindst 10 dages mellemrum, jf. inkassolovens § 10. Endelig kan rykkerne blive fulgt op af en inkassosag, hvis betalingen fortsat ikke finder sted.

Der kan højst kræves et rykkergebyr på 100 kr. inkl. moms for hver rykkerskrivelse, jf. rentelovens § 9b, stk. 2. Der kan ikke i forbrugerforhold aftales et gebyr, der er højere, men der er ikke noget til hinder for, at der opkræves et lavere gebyr. I erhvervsforhold kan der frit aftales, hvor stort pålydendet af rykkergebyret skal være. I tilfælde af at sagen fortsætter til inkasso, gælder også her et loft på 100 kr. for inkassogebyret, jf. rentelovens § 9b, stk. 3.

40 Udbedring og byggeteknisk skadeerfaring

I det følgende er nævnt skader som følge af brand, forurening, rør og stikledning, skybrud og storm. De udvalgte er udtryk for skadesituationer, som kræver en speciel afhjælpning. Under hver skadetype er angivet en række stikord, der efterfølgende uddybes. Her er angivet gode råd, områder bygningstaksatoren bør være særlig opmærksom på og områder, der kræver hurtig indsats. De nævnte forhold er ikke en udtømmende liste, men en liste der kan og forventes udbygget efter behov.

Skadetype	Afhjælpning (henvisning til afsnit)
Brandskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (41.10) Affugtning (41.20) Asbest (41.30) Korrosion (41.50) PCB (41.120) Skimmelsvamp (41.130) Sod (41.150)
Forureningsskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (41.10) Lugtgener (Olieforurenede byggematerialer) (41.70) Olieforurening i jord (41.90) Olieselskabernes forsikringsordning (41.100)
Skybrudsskade	Affugtning (41.20) Lugtgener (bakterievækst) (41.60) Materialer forurenede af kloakvand (41.80) Skimmelsvamp (41.130)
Stormskade	Asbest (41.30) PCB (41.120) Undertage (41.160)
Rør- og stikledningsskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (41.10) Affugtning (41.20) Asbest (41.30) Overskudsjord (41.110) Skjulte rør (41.40) Slagger, gulvkonstruktioner opbygget på slagger (41.140) Vådromssikring (41.170)

41 Afhjælpning

41.10 Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer

Taksator **skal** være opmærksom på, at affald skal sorteres efter gældende regler, og ved større skader skal det anmeldes til kommunen. Udgiften til bortskaffelse bør fremgå af håndværkerens tilbud.

Taksator bør være opmærksom på, at miljøscreening i forhold til asbest, bly og affaldshåndtering er nævnt i et evt. udbudsmateriale.

I Danmark skal alle byggematerialer kildesorteres i passende fraktioner, genbruges eller sendes til en kontrolleret forbrændingsanstalt eller losseplads.

Byggeaffaldet efter mindre skader vil for det meste blive fjernet af håndværkeren eller kan "gratis" blive fjernet i forbindelse med den kommunale storskraldsordning.

Ved større mængder byggeaffald kan den enkelte kommunes miljøafdeling stille krav om udfyldelse af et anmeldesskema, senest 14 dage inden arbejdet opstartes, så byggeaffaldet kan gennemgå en slags "myndighedsbehandling". Kontakt den enkelte kommunes miljøafdeling. Ved større arbejder samt tvivlsspørgsmål kan en positiv dialog med den kommunale miljøafdeling anbefales. Hver kommune har udmøntet det offentlige regulativ i en pjece.

Hvis man ikke selv ønsker at kildesortere sit affald inden fjernelse fra byggepladsen, skal man være opmærksom på, at andre vil gøre det for den enkelte bygherres regning.

Bygge-, anlægs- og nedrivningsaffald

Affaldet skal håndteres på en måde, som sikrer størst mulig genanvendelse og mindst mulig deponering.

Er den samlede affaldsmængde under 1 ton eller en af fraktionerne under 500 kg, skal affaldet afleveres til en godkendt modtager. Modtageren af affaldet bestemmer, i hvilke fraktioner affaldet skal sorteres.

Når den samlede affaldsmængde overstiger 1 ton, eller en af fraktionerne overstiger 500 kg, skal der foretages en sortering i følgende fraktioner: Genanvendelige materialer, affald til forbrænding, affald til specialbehandling/deponi.

Transport

Ved transporter skal der anvendes en registreret vognmand.

Der skal være dokumentation for, at affaldet er afleveret til en godkendt modtager ved projektets afslutning.

41.20 Affugtning

Taksator skal sikre at konstruktionen undersøges og opbygning af det beskadigede skal fastlægges, inden der iværksættes en konstruktionsaffugtning. Dette er vigtigt, for at vælge den rette udtørningsmetode og tage beslutning om, der evt. skal fjernes materialer i stedet for udtørring.

Taksator bør sikre at affugtningsprojektet er rentabelt i forhold til udskiftning af opfugtede materialer eller tid i forhold til genhusning og driftstab.

Taksator bør sikre, at der foretages fugtmålinger ved arbejdets start og slut. Taksator bør endvidere sikre, at der tages en referencemåling, så det fremgår, hvilket niveau der maksimalt skal udtørres/affugtes til.

Ved affugtning skal der tages hensyn til skimmelvækst og skimmelsporespredning samt svindrevner i organiske materialer som træ.

41.21 Kondensaffugtere

Kondensaffugtere kan anvendes hvor temperaturen er over 15 °C. Denne metode tørrer ikke luften så meget som sorptionsaffugter og er derfor velegnet hvor der er risiko for svindrevner på organiske materialer som træ.

41.22 Sorptionsaffugtere

Sorptionsaffugter kan anvendes ved temperatur fra 0°C og opefter. Denne metode tørrer luften kraftigt og er derfor velegnet til affugtning af beton, letbeton og tegl.

41.23 Varmestyret affugtning

Varmestyret affugtning kan anvendes på materialer og konstruktioner med en diffusionsåben overflade. Metoden kræver stor kendskab til konstruktionens opbygning samt fugtteknik. Det er muligt at udtørre og affugte ved hjælp af varme uden ophugning af konstruktionen, og dermed uden genopbygning og uden evt. lovliggørelse. Det kan betyde et kortere skadesforløb. Der henvises til specialfirmaer.

41.30 Asbest

41.31 Asbest i bygninger

Asbestholdige materialer i bygninger kan fx være asbestcementtage, asbestcementvægplader (Eternit), bløde loft- og vægplader (Asbestolux), skorstensforinger, aftrækskanaler, vinylbeklædninger, teknisk isolering osv.

Taksator bør være opmærksom på, at de håndværkere der arbejder med asbest skal have gennemgået en lovpligtig uddannelse og være i besiddelse af et uddannelsesbevis herom, jvf bkg om arbejdsmiljø (læs mere i nedenstående bkg, §32),

Information om asbest kan ses i bekendtgørelse nr. 1792 af 18. december 2015 – [se her](#)

Taksator bør være opmærksom på, at miljøscreening i forhold til asbest, bly og affaldshåndtering er nævnt i et evt. udbudsmateriale.

41.32 Nedrivning/bortskaffelse af asbest samt asbestholdigt materiale

Før nedrivningen påbegyndes, skal der udarbejdes en plan for fjernelsen af det asbestholdige materiale.

Asbestholdigt materiale fjernes, før den øvrige nedrivning sættes i gang. Der skelnes mellem:

41.33 Ikke-støvende asbestholdigt affald

Asbesten er fastbundet, eksempelvis eternitplader, vinylbeklædning og tagpap. Indvendig nedrivning af alle former for asbestholdigt materiale: Arbejdet må kun udføres af personer, der er uddannet i henhold til regler, der er godkendt af Arbejdstilsynet. Der skal entreses med specialfirmaer, som har den nødvendige ekspertise.

Udvendig nedrivning af ikke-støvende asbestholdigt materiale: Nedrivning/bortskaffelse kan også foretages af personer, der ikke har gennemgået ovennævnte uddannelse vedrørende asbest. Affaldet skal anmeldes til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen anviser derefter fyldplads, hvor bortskaffelsen kan ske. I større sager bør entreprenøren konsultere Arbejdstilsynet.

41.34 Asbestholdigt affald der kan støve

Asbestholdigt affald, der kan støve, eksempelvis bløde loft- og vægplader samt teknisk isolering. Det er vigtigt, at asbestholdigt affald friholdes fra øvrigt bygningsaffald.

Der skal entreses med specialfirmaer, som har den nødvendige ekspertise. Specialfirmaet træffer de nødvendige forholdsregler sammen med Arbejdstilsynet.

41.35 Reparation af asbestholdigt materiale

Det ødelagte asbestholdige materiale fjernes i overensstemmelse med ovennævnte. Nyt asbestfrit materiale anvendes derefter til reparation.

Asbest i huset - <http://asbest-huset.dk/>

Gå på opdagelse i Asbest-Huset og se:

Hvor findes der asbest?

Hvordan ser asbest ud?

Hvornår skal jeg være opmærksom på, at der måske kan være asbest?

Hvilke sikkerhedsforanstaltninger skal du tage, når du støder på asbest?

41.40 Skjulte rør

Reparation af utætheder på brugsvandrør kan ske med de oprindeligt anvendte materialer og samlingsmetoder, såfremt installationen var lovlig på udførelsestidspunktet.

Brugsvandinstallationer, der er udført efter 15. juni 1990, må ikke have skjulte samlinger. Der må dog udføres kontrollerede skjulte loddesamlinger på ledninger i kobber, hvis lodningen foretages i henhold til Dansk Teknologisk Instituts arbejdsanvisning nr. 93+01 af marts 1993.

Ved reparation af vandinstallationer, skal reparationen overholde de krav, der var gældende på opførelsestidspunktet. Det betyder fx at var den oprindelige installation udført med galvaniserede rør, da må reparationen også foretages med galvaniserede rør. Er der tale om en tomrørsinstallation, da skal reparationen også udføres som en tomrørsinstallation

Ved reparation af en varmeinstallation er det lovligt, at foretage en reparation. Man anbefaler dog ikke, at gøre det ved varmeinstallation, der er koblet direkte på fjernvarmen.

41.50 Korrosion

Risiko for korrosion ved brand er stor, da næsten enhver brand i dag medfører forbrænding af PVC (polyvinylchlorid). PVC er især udbredt som kabelisolering og gulvbelægning, men indgår også i en lang række andre meget gængse plastprodukter og byggematerialer.

Når PVC brænder, frigives klorbrinte (HCl), som ved kontakt med vand danner saltsyre. Når HCl-holdig røg kommer i kontakt med metaloverflader og fugt, forårsager det et øjeblikkeligt korrosionsangreb, hvis styrke er direkte afhængig af koncentrationen af syren i røgen og luftfugtigheden.

Umiddelbart efter et voldsomt angreb vil der kunne ses rustdannelse på jernoverflader. 1 kilo brændt PVC kan udvikle sig til 1 ½ liter HCl (saltsyre).

Det anbefales at hele konstruktionen undersøges af fagfolk.

Vær opmærksom på, at korrosion i afbrydere (ved el-installationer) kan give anledning til efterfølgende kortslutning.

41.51 Cloridmåling og afhjælpning

Første skridt er at foretage clorid-målinger for at få fastlagt PH-værdien. Herefter bør den relative luftfugtighed nedbringes ved at opsuge vand og opsætte affugtningsmaskiner.

Hvis der er jernoverflader, skal hele jern/stålkonstruktionen undersøges. Udsatte maskiner afdækkes med plastic, og der punktaffugtes. Bringes luftens fugtighed under 35 pct. RF kan korrosion ikke forekomme. Vandfortrængende olie sprøjtes på blanke metalflader. Vær opmærksom på, at der kan være problemer ved stål i

kontakt med murværk og ved stål i forbindelse med beton (Kilde: BYG-ERFA 910612 og DS414).

41.60 Lugtgener (bakterievækst)

Fjernelse af lugtgener erstattes kun i de tilfælde, hvor det er en følge af en i øvrigt dækningsberettigende skade.

Vær opmærksom på, at der kan være selskabsspecifikke forhold for dækning ved lugt. Fx er lugtgener efter rotter typisk undtaget forsikringsdækning. Læs altid betingelserne.

I en skadesituation kan kontrollen over miljøet mistes (varme-, kulde- og/eller fugtforhold), hvilket kan få uheldige bivirkninger i form af ukontrollerede biologiske reaktioner som fx bakterievækst, der kan indebære lugt-, smags- og/eller egentlige sundhedsgener.

Rengøring skal sikre, at disse gener ikke fortsætter, også efter at den egentlige skadeudbedring er afsluttet.

Denne indsats bør ved særligt følsomme bygninger, som fx i sundhedssektoren eller ved fødevarereproducenter, absolut kun ydes af fagfolk og med udnyttelse af virksomhedens egen tekniske viden, da det kræver ekspertviden at finde såvel egnede rengøringsmetoder som egnede midler, der både gør tilstrækkeligt rent og uden at skade hverken bygning eller inventar - se også afsnit om skimmelsvampe.

41.70 Lugtgener (Olieforurenede byggematerialer)

Erfaringsmæssigt har det vist sig, at det kan være meget vanskeligt helt at fjerne olielugt fra byggematerialer, der er gennemvædet med olie.

Det er derfor vigtigt at vurdere hver enkelt bygningskomponent, påvirkningsgraden, materialeegenskaberne, og om den aktuelle bygningskomponent kan få indflydelse på indeklimaet.

Hvor der er tale om "lette"/porøse byggematerialer, eksempelvis gips-/spånplader, ubehandlet træ, isoleringsmaterialer m.v., vil en udskiftning normalt være den mest hensigtsmæssige løsning.

Hvor eksempelvis en råbetonplade (klaplag) er udført i en dårlig betonkvalitet, vil fjernelse også i sådanne tilfælde ofte være nødvendig.

Hvor der er tale om "tunge" byggematerialer, fx beton og murværk (af god kvalitet), kan en afrensning med olieopløsende midler med efterfølgende højtryksrensning være en anvendelig metode.

Metodevalget er meget afhængigt af, om der er risiko for påvirkning af indeklimaet. Hurtig indsats er vigtig ved sådanne skader.

41.80 Materialer forurenet af kloakvand

Byggematerialer der har været i forbindelse med kloakvand skal som udgangspunkt desinficeres.

Uorganiske materialer affugtes, rengøres og desinficeres.

For organiske materialer skal der foretages en konkret vurdering i forhold til konstruktionen om der kan ske en forsvarlig og økonomisk forsvarlig affugtning og afrensning eller der skal ske en udskiftning af materialerne.

Læs mere om forholdsregler efter oversvømmelse med regnvand og kloakvand – se bilag 5.

Læs mere om indsats i forbindelse med spildevand, vejledning fra Beredskabsstyrelsen – [se her](#)

41.90 Olieforurening i jord

Hvis der har været et olieudslip fra en olietank kan man kontakte Topdanmark (se nedenfor).

Olieforureningen kan være en utæt olieledning, fejlpåfyldning af olie, utæt olietank (fritstående eller nedgravet) eller være en gammel forurening.

Olieforurenede jord renses biologisk, dvs. ved tilsætning af mikroorganismer som lever af olie og dermed renser jorden for olie.

Jordrensningen kan ske hos specialfirmaer eller på stedet. Det mest anvendte i dag er opgravning og rensning hos specialfirmaerne.

Myndighederne skal altid kontaktes i tilfælde af olieforurening. Myndighederne skal altid godkende oprydningssindsatsen, og endelig har myndighederne både anvisningsret og pligt.

Al jordforurening er omfattet af Bekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 – [se her](#)

41.100 Olieselskabernes forsikringsordning

Hvis der har været et olieudslip fra en olietank med tilhørende rørsystemer, kan myndighederne give et påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger. Alle ejere af olietanke skal være omfattet af en forsikring, hvis tankens rumindhold er mindre end 6.000 liter, og mindst halvdelen af det areal, der opvarmes med olie fra tanken, bruges til beboelse.

Olieselskabernes forsikringsordning ligger p.t. hos Topdanmark.

Læs mere om ordningen – [se her](#)

Læs lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017 om forurenet jord (se §48 og 49) – [se her](#)

41.101 Automatisk ordning

Forsikringen dækker automatisk private olieunders forpligtelse i henhold til loven, medmindre en olie kunde vælger at frasige sig den automatiske forsikringsdækning.

En oliekunde, der er udtrådt af den automatiske ordning, er selv ansvarlig for at tegne den lovpligtige forsikring i et andet forsikringselskab.

41.102 Hvis skaden sker

Ejere dækket af den automatiske forsikringsordning har pligt til så vidt muligt at afværge eller begrænse skaden. Topdanmark skal straks underrettes, efter at olieforureningen er konstateret, eller en formodning herom foreligger, eller hvis miljømyndighederne har udstedt et påbud. Er anmeldelsen ikke sket senest 3 måneder herefter, vil skaden ikke være omfattet af forsikringen.

41.110 Overskudsjord

Hvis der, i forbindelse med en skade fx opgravning i forbindelse med en kloakskade, skal borttransporteres overskudsjord, skal man være opmærksom på, at flytning af jord i de fleste tilfælde skal anmeldes til kommunen. Jord fra byzone (områdeklassificeret areal) og jord fra kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

Når man anmelder flytning af jord, skal jorden kategoriseres, og kategorien skal anføres på anmeldeskemaet. I nogle tilfælde kræves det, at der laves analyser af jorden på et laboratorium. Forsikringselskabet betaler for undersøgelse af jorden i forbindelse med en dækningsberettiget skade og betaler for deponering af jorden. I DS 475 Norm for etablering af ledninger i jord (punkt 6.4) anvises, at opgravet jord skal lægges ned i samme rækkefølge for ikke at ændre på stabiliteten.

41.120 PCB

PCB blev anvendt i bygninger fra 1950-1977, hvor det blev forbudt i DK. PCB findes primært i fuger, og specielt brandhæmmende fuger i klimaskærmen og i limprodukter (fx forsejling af termoruder). PCB er kun i mindre grad anvendt i indvendige fuger. Problemet vurderes at være stort i kommunernes institutioner og ikke i private boliger.

PCB spredes gennem afdampning til luften. Det vurderes at 1/10 stammer fra indånding og 9/10 fra føden (fx fede fisk).

Måling af PCB og fastsættelse af aktionsværdier er vanskelig. Endvidere kan der godt være et højt indhold af PCB i fuger uden at der er indeklimaproblemer, da det i høj grad afhænger af ventilationsgraden.

Læs mere om PCB – [se her](#)

Læs mere om PCB på Trafik, Bygge og Boligstyrelsen hjemmeside – [se her](#)

41.130 Skimmelsvamp

Vær opmærksom på, at skimmelsvamp ikke er en selvstændig skadeårsag, men dækkes som en følgeskade efter en anden dækningsberettigende skade.

Dog kan skimmelsvamp evt. være en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, hvis mængden af skimmelsvamp er så massiv, at det i sig selv udgør en skade.

Betingelserne for vækst af skimmelsvamp er tilstedeværelsen af fugt, organisk materiale og bestemte temperaturforhold.

Skimmelsvamp kan vokse på de fleste overflader, der anvendes eller findes i boliger, fx træ, tekstiler, limstoffer, pap på gipsplader, støv, fedt m.fl.

Ved en relativ luftfugtighed på mellem 70-85 pct. er der erfaringsmæssigt lille risiko for skimmelsvampevækst. Overstiger luftfugtigheden 85 pct., anses risikoen for vækst at være stor.

Er luftfugtigheden over 85 pct., vil der helt ned til ca. 5°C forekomme vækst af skimmelsvamp. Ved temperaturer på over 40°C går væksten stort set i stå.

Som en tommelfingerregel må man regne med, at et skimmelsvampeangreb under gunstige forhold vil kunne etablere sig på 2-3 uger

Vær opmærksom på, at der kan være naturligt forekommende skimmelsvamp i konstruktioner, som er ventileret til det fri.

I relation til indeklimaproblemer er det ikke nødvendigvis afgørende, om skimmelsvampen er død eller levende, idet også døde/inaktive skimmelsvamp kan frigive stoffer, der kan give indeklimaproblemer.

I forbindelse med skader, hvor konstruktioner/ bygningsdele er opfugtet, er det vigtigt hurtigt at vurdere risikoen for et skimmelsvampeangreb, og om der kan foretages en udtørring inden for en acceptabel tidshorisont. Afhængig af konstruktionens opbygning og materialevalg kan det blive nødvendigt at adskille konstruktionen i større eller mindre grad.

Taksator bør sikre, at der foretages måling af skimmelsvamp ved arbejdets start og slut efter rengøring. Taksator bør endvidere sikre, at der tages en referencemåling, så det fremgår, hvilket niveau der skal sammenlignes med.

Der er udgivet adskillige BYG-ERFA blade om skimmelsvamp – se byg-erfa.dk og læs mere på skimmel.dk.

41.140 Slagger, gulvkonstruktioner opbygget på letklinker

I 1960'erne og i begyndelsen af 1970'erne anvendtes slagger som fyldmateriale eller kapillarbrydende lag under terrændæk. Slaggerne blev udlagt i lagtykkelser på 15–50 cm under klaplaget, typisk i terrændæk i parcelhuse.

Det har vist sig, at nogle typer af slagger udvider sig, hvis de rette betingelser er tilstede, dvs. slaggernes kemiske sammensætning samt ilt og vand/fugt. Da slagger et restprodukt ved forbrænding af affald, kan sammensætningen variere meget. Det betyder, at skader som følge af opfugtede slagger kan være meget forskellige.

I nogle tilfælde forårsager de opfugtede slagger mindre revnedannelser.

I andre tilfælde kan terrændæk hæve sig på midten, eller vægge og/eller fundamenter revner eller presses ud.

Disse skader kan således være følgeskader efter rørskader eller efter fugtopsugning fra undergrunden.

Skader som følge heraf blev tidligere udbedret ved, at man fjernede den overliggende gulvkonstruktion samt klaplæg og slaggelæg. En bekostelig reparation. Slaggerne fjernes typisk fordi konstruktionen er våd.

En anden løsning kan dog i visse tilfælde løse problemet langt billigere.

Det viser sig, at hævnningen af et slaggelæg maks. andrager 10 pct. af slaggelægets tykkelse. Er der foregået en hævning svarende hertil, kan en reparation af skaden således ofte foregå ved en sænkning af den ovenliggende strøgulvkonstruktion alene (reduktion af opklodsning eller strøtykkelse). Dette er en langt billigere løsning end fjernelse af hele gulvkonstruktionen (terrændæk og overliggende strøgulvkonstruktion). Læs mere i BYG-ERFA blad (13) 97 06 23.

Vær opmærksom på, at skader som følge af slagger skal behandles individuelt.

41.150 Sod

Selv meget små mængder sod, fx bag karme/indfatninger, isolering i parallelkonstruktioner, hulrumisolering, tomrør til ledninger m.v., vil kunne give anledning til lugtgener. Taksator bør derfor være opmærksom på konstruktionsopbygning, hvor fokus skal være på isolering.

Lugtsanering eller udskiftning skal overvejes.

Afrensning af brændt materiale er meget væsentligt - lugtsaneringsprodukter herunder en OZON-generator og forsejlingsprodukter kan IKKE erstatte afrensning/udskiftning. De 2 metoder er dog gode til at supplere hinanden.

Samtidig er det en fordel, hvis selve lugtsaneringen kan foregå ved en højere temperatur, end rummets normale temperatur, det forbedre effekten af behandlingen.

Jo lavere temperatur, des mindre lugt. Dette er især gældende i tagrummet med sod på undersiden af tagplader og i isoleringen. Tidligere forhøjede man temperaturen til 26 grader i saneringen/renoveringen for at konstatere lugtgener.

41.160 Undertage

Ved stormskader giver det ofte problemer, hvis der ikke er anvendt et egnet produkt til undertag. I perioden 1960 til 1990 blev der ofte anvendt en tynd PE-folie. Denne type af undertag ældes af varme samt nedbrydes af UV-stråler, der kan trænge ind ved tagstenene. Resultatet kan være et undertag, der flækker ved almindelig fysisk påvirkning, selv ved almindelig vindpåvirkning.

Ofte er levetiden for disse undertage kortere end selve tagbelægningens. En undersøgelse af levetider på undertag kan foretages af Teknologisk Institut/plastafdeling.

Læs mere om undertage på DUKO.dk

41.170 Vådtrumssikring

I forbindelse med fx rørskader i badeværelser drøftes ofte om der skal etableres vådrumssikring. Udgangspunktet er altid, hvad der var lovligt på udførelsestidspunktet.

Fra 1995 kommer der krav i bygningsreglementet til vådrumssikring i etageejendomme.

Fra 1998 kommer der krav i bygningsreglementet - BR-småhusreglementet til vådrumssikring i småhuse.

I bygningsreglementet henvises til By- og Byg Anvisning 200 (afsnit om fugt):

Vådtrumssikring afhænger af materiale/konstruktionen

Hvis konstruktionen er tæt i sig selv (fx beton) er der ikke krav om vådrumssikring. Der er dog krav om vådrumssikring af samlingerne (fx ml væg/gulv).

Er beklædningen vandtæt i sig selv (fx vinyl) er der ikke krav om vådrumssikring.

Er beklædningen ikke vandtæt i sig selv, skal der være en membran (fx en smøremembran).

50 Uoverensstemmelser og klager i forbindelse med dårligt udført arbejde

Under behandlingen af en skade, herunder i forbindelse med den praktiske gennemførelse af udbedringsarbejdet, kan der opstå uoverensstemmelser mellem forsikringstager og håndværker, mellem forsikringselskab og håndværker eller mellem forsikringstager og forsikringselskab. Disse uenigheder drejer sig ofte om kvalitet, pris og tid og om dækning/dækningsomfang.

Uoverensstemmelser mellem forsikringselskab og håndværker følger i det væsentlige samme procedure som ved uoverensstemmelser mellem forsikringstager og håndværker og beskrives derfor ikke særskilt her.

Ved klager over håndværkstaksator skal selskabet orienteres.

I nedenstående skema er angivet nogle muligheder, der typisk kan anvendes i forbindelse med en løsning af uoverensstemmelser.

Uoverensstemmelser mellem forsikringstager/håndværker	Klager og klagefrister (51.10)
	Løsningsmuligheder (51.20) <ul style="list-style-type: none"> - Afhjælpning af mangler - Afslag i prisen - Erstatning - Afhjælpning ved anden håndværker
	Uenighed (51.30) <ul style="list-style-type: none"> - Ankenævn og klageinstanser - Syn og skøn - Voldgift - Retssag - Advokathjælp
Uoverensstemmelser mellem forsikringselskab/ forsikringstager	Klagemulighed (52.10) <ul style="list-style-type: none"> - Klageansvarlige i selskabet - Ankenævnet for Forsikring - Retssag

51 Uoverensstemmelser mellem forsikringstager og håndværker

51.10 Klager og klagefrister

Ønsker en forsikringstager at klage, skal der reklameres skriftligt til den håndværker, som har udført arbejdet. Der skal reklameres øjeblikkeligt, idet man ellers vil kunne miste sit krav pga. passivitet. Det normale er, at forsikringstageren kan klage i tre år over håndværkerens arbejde.

Er AB92 aftalt kan entreprenøren/den udførende kun holdes ansvarlig for mangler, hvis der er reklameret rettidigt, senest 5 år fra afleveringstidspunktet (se også afsnit om forældelse i pkt. 22).

51.20 Løsningsmuligheder

Hvis man bliver enige om, at der er en mangel, er der forskellige løsningsmuligheder afhængigt af omstændighederne. Der kan fx blive tale om

afhjælpning (dvs. reparation), afslag i prisen, erstatning eller afhjælpning via en anden håndværker.

I det tilfælde, hvor selskabet spørger kunden om han vil benytte en af selskabets tilknyttede håndværkere, anerkender selskabet at de har formidlet kontakten, og står derfor som rekvirent/ansvarlig. Det betyder, at har kunden anvendt én af selskabets tilknyttede håndværkere, kan kunden rette sin klage over håndværkeren til forsikrings-selskabet.

I det tilfælde, hvor selskabet rekvirerer et firma til at spore fugt eller til tv-inspektion af kloakker, hæfter selskabet.

I visse tilfælde er der mulighed for at få retshjælpsdækning i reklamations-sager.

51.21 Afhjælpning af mangler

Håndværkeren har, i den udstrækning det er muligt, ret og pligt til at tilbyde afhjælpning, så det færdige arbejde bliver som aftalt. Forsikringstageren kan ikke afvise denne mulighed, medmindre det er helt åbenlyst, at et afhjælpningsforsøg ikke vil lykkes, eller det fx er åbenlyst, at håndværkeren er helt inkompetent.

Afhjælpningen skal foregå inden for rimelig tid (typisk 14 dages frist) og uden udgift og væsentlig ulempe for forsikringstageren.

51.22 Hvis håndværkeren ikke afhjælper

Hvis håndværkeren ikke får udført afhjælpningsarbejdet, eller sagen på anden måde går i stå, må man sende et skriftligt påkrav.

51.23 Afslag i prisen

Hvis håndværkeren ikke kan eller vil afhjælpe, eller afhjælpning er "umulig", kan forsikringstager kræve et afslag i prisen, der svarer til manglen.

51.24 Erstatning

Hvis forsikringstageren kan dokumentere, at der er lidt et tab som følge af, at håndværkeren ikke har udført fagmæssigt korrekt arbejde, vil der i visse tilfælde være mulighed for at kræve erstatning.

51.25 Afhjælpning ved anden håndværker

Hvis den oprindelige håndværker på trods af det aftalte ikke afhjælper en mangel efter skriftligt påkrav inden for en rimelig tid, kan forsikringstageren tilbageholde den del af betalingen, som det vil koste at lade en anden håndværker færdiggøre arbejdet. Når et problem af denne art opstår, kan det anbefales at skaffe sig juridisk bistand.

51.30 Uenighed mellem forsikringstager og håndværker

51.31 Ankenævn og klageinstanser

Opstår der uenighed om arbejdets kvalitet, pris eller dækning/dækningsomfang er der klagemuligheder til forskellige ankenævn eller klageinstanser.

Der findes forskellige ankenævn, der dækker en række brancher. Forsikringstager kan selv kontakte et ankenævn, men ved større sager kan juridisk og uvildig

byggesagkyndig bistand anbefales. Ankenævn og klageinstanser er yderligere beskrevet i bilag 1.

Hvis der ikke er noget ankenævn, der kan behandle sagen, må spørgsmålet afgøres ved domstolene.

51.32 Syn og skøn

Syn og skøn er et bevis i sagen. Retten anmoder en fagperson – en skønsmand – om at besvare nogle spørgsmål. Efter en undersøgelse af det, som sagen drejer sig om, laver skønsmanden en skriftlig besvarelse – en syn- og skønserklæring.

Den part, der ønsker syn og skøn, skal lave et forslag til de spørgsmål, som skønsmanden skal svare på – et skønstema. Modparten får mulighed for at kommentere forslaget, og retten skal herefter godkende det.

Der kan anvendes et særligt skema til spørgsmål og svar, som kan sendes digitalt mellem parterne, retten og skønsmanden.

Man kan afholde syn og skøn uden, at der er anlagt retssag. Dette kaldes isoleret bevisoptagelse og foregår i retten efter samme proces, men uden at der er anlagt retssag.

Der kan også være behov for syn og skøn, hvis sagen behandles ved et ankenævn, f.eks. Byggeriets Ankenævn eller Ankenævnet for Tekniske installationer.

Man skal være opmærksom på, at en syn og skønsforretning kan være forholdsvist omfattende. Udbedring af skaden kan ikke ske, før syn og skønsforretningen er afsluttet.

51.33 Voldgift

Udgangspunktet i dansk ret er, at civile tvister afgøres af domstolene. Voldgift forudsætter i modsætning til domstolsbehandling, at parterne er enige om at lade tvisten afgøre ved voldgift.

Ofte indgår en voldgiftsklausul i kontrakter, herunder branchekontrakter, forsikringsbetingelser, foreningsvedtægter og lign. Der er f.eks. i AB92 en aftale om, at tvister mellem parterne afgøres af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed.

Parterne har mulighed for at udpege voldgiftsdommere, som besidder en særlig kundskab i netop det sagsområde, tvisten angår. Parterne kan ved voldgift også tilpasse sagsbehandlingen i overensstemmelse med, hvad den konkrete tvist tilsiger.

Voldgiftskendelsen er endelig, dvs. der foreligger ikke en ankemulighed, som man kender det fra byretten, hvor en tabt sag kan ankes til landsretten. Voldgiftskendelsens endelighed indebærer, at tvister alt andet lige bliver hurtigere afgjort ved voldgift end ved domstolsbehandling, fordi en ofte tidskrævende anke afskæres.

51.34 Retssag

Såfremt sagen ikke afklares ved ankenævn eller andre klageinstanser, kan den indbringes for domstolene. Se mere i afsnit 52.22.

51.35 Advokathjælp

Der findes en række retshjælpsinstitutioner, hvor man gratis kan søge juridisk rådgivning og vejledning. Nærmere information herom kan fås ved henvendelse til kommunen. Oftest er den juridiske rådgivning mundtlig, hvor man kan få sagen belyst, herunder mulige krav og rettigheder.

Retshjælpsforsikring

De fleste har en retshjælpsforsikring, der kan dække omkostninger ved visse retssager om private forhold. Man kan få nærmere rådgivning herom ved sit forsikringssselskab, ligesom man kan få tilsendt de fuldstændige forsikringsvilkår.

52 Uoverensstemmelser mellem forsikringstager og forsikringsselskab

52.10 Kontakt til forsikringsselskab

Forsikringstageren kan i første omgang tage kontakt til den medarbejder eller den afdeling, som har behandlet sagen og bede om en revurdering. Hvis forsikringstageren fortsat ikke er enig i afgørelsen, kan denne klage til selskabets klageansvarlige.

52.20 Klagemulighed ved den særlige klageansvarlige

Alle forsikringsselskaber er efter loven forpligtet til at udpege en klageansvarlig, hvis der er tale om private kundeforhold og for erhvervskunder, hvis disse ikke adskiller sig væsentligt fra et privat kundeforhold.

Det fremgår oftest af selskabets hjemmeside, hvem man skal sende sin henvendelse til.

Forsikringstageren kan i sin henvendelse til selskabets klageansvarlige forklare, hvad denne er utilfreds med, og hvad der ønskes opnået.

Hvis forsikringstageren, efter modtagelse af svar fra selskabets klageansvarlige, stadig er utilfreds, kan denne klage til Ankenævnet for Forsikring.

52.21 Ankenævnet for Forsikring

Ankenævnet for Forsikring er et autoriseret, privat ankenævn, der behandler og hjælper med forsikringsklager fra private forbrugere i forsikrings- og pensionsforhold.

Forsikringstageren kan klage til Ankenævnet for Forsikring, hvis sagen:

- Vedrører en af forsikringstagerens egne forsikringer – ikke andres
- Vedrører privatlivets forsikringsforhold.

Forsikringstageren kan altså ikke klage over en afgørelse fra en modparts selskab eller over forhold, der vedrører dennes erhverv.

Se mere om Ankenævnet for Forsikring i bilag 1.

52.22 Retssag

Alle kan indbringe deres sag for en domstol – også selvom sagen er behandlet i Ankenævnet for Forsikring.

Byretterne, landsretterne og Højesteret udgør de grundlæggende 3 niveauer i det danske retssystem, men Danske Domstole består også af en række andre institutioner med hver sin særlige funktion.

Det danske retssystem er baseret på det såkaldte 2-instansprincip, der sikrer, at parterne kan appellere rettens afgørelser til en højere instans.

De fleste sager begynder i byretterne med en mulighed for appel til landsretterne. Hvis en sag er begyndt i byretten, kan den i særlige tilfælde indbringes for den 3. og højeste instans, Højesteret. Den højere instans kan enten nå frem til samme resultat (stadfæste) eller ændre dommen.

Sagen anlægges ved byretten, hvor den sagsøgte bor eller har firma. Den, der anlægges sagen, kaldes sagsøger - og den, der stævnes, kaldes sagsøgte.

Retten beslutter, hvordan sagen skal forberedes og behandles. Når forberedelsen er slut afholdes der en mundtlig hovedforhandling, som er det afsluttende i sagen, inden der bliver afsagt dom.

Der er indført en såkaldt småsagsproces. Småsager er sager om mindre krav med en økonomisk værdi på højst 50.000 kr. uden renter og gebyrer. Småsager anlægges og behandles på samme måde som andre sager.

I småsagerne er det rettens opgave at hjælpe parterne med at forberede sagen. Ved den afsluttende hovedforhandling i retten, kan parterne få bistand af en advokat.

Læs mere på Danmarks Domstoles hjemmeside på www.domstol.dk.

60 Særlige forsikringstyper

Her beskrives de to forsikringsprodukter ejerskifteforsikring og byggeskadeforsikring.

61 Ejerskifte

Ejerskifte er et særligt arbejdsområde for bygningstaksatoren fordi denne forsikring har et særligt skadebegreb. Der er tale om en skade, hvis bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Bygningens alder, byggestil og vedligeholdelse er således omdrejningspunktet.

Det kritiske punkt er, hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid og/eller mangelfuld vedligeholdelse.

Tilsvarende gennemgås bygningernes elinstallationer for at vise i hvilket omfang de er funktionsdygtige og lovlige i henhold til offentligretlige forskrifter.

Se hvilke selskaber der udbyder ejerskifteforsikringer, og sammenlign selskaberne – [se ejerskifteforskringsguiden](#)

61.10 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom

Folketinget vedtog i 1995 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Før loven blev vedtaget, kunne sælger i op til 20 år blive gjort ansvarlig for fejl eller mangler i huset – også selvom sælger ikke kendte til problemerne, da huset blev solgt.

Efter indførelse af loven fritages sælger for dette ansvar, hvis han inden salget får udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport- og indhenter et tilbud på en ejerskifteforsikring, som han udleverer til køberen.

Forsikringen tegnes af køber, og halvdelen af præmien betales af sælger.

61.20 Huseftersynsordningen

Når et hus skal sælges, kan sælger få foretaget et huseftersyn som i givet fald skal gennemføres, inden huset sælges. Et huseftersyn er frivilligt.

Huseftersynsordningen omfatter alle ejerboliger, dvs. almindelige enfamilieshuse, sommerhuse, ejerlejligheder og landbrugsejendomme uden landbrugspligt.

Du kan læse mere om huseftersynsordningen på [boligejer.dk](#)

61.30 Tilstandsrapport

Ved et huseftersyn gennemgås hele bygningen af en bygnings sagkyndig. Han vurderer tilstanden af huset i forhold til huse i normal stand fra samme byggeperiode. Hver bygningsdel får en særskilt vurdering, og hvis der er skader, tegn på skader eller nærliggende risiko for skader, vil det fremgå af tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten indeholder også en særlig del, hvor sælger giver sin vurdering af boligen og oplyser om bygningens tilstand. De forhold der er nævnt i tilstandsrapporten kan ikke efterfølgende dækkes på ejerskifteforsikringen, da kunden havde kendskab til forholdet inden overtagelse af huset. De forhold der er nævnt i tilstandsrapporten kan ikke efterfølgende dækkes på villaforsikringen, da skaden er konstateret før forsikringen blev tegnet. Som eksempel kan nævnes råd i vinduer og døre.

61.40 Elinstallationsrapport

Elinstallationsrapporten er en uvildig og professionel gennemgang af boligens elektriske installationer, deres lovlighed og funktionsdygtighed. En elinstallationsrapport udarbejdes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Elinstallatørvirksomheden vurderer de tilgængelige installationer og foretager samtidig stikprøver, hvor nogle aftagelige og løftbare dele af elinstallationerne undersøges. Sænkede lofter fjernes ikke. Derfor kan der være ulovlige forhold

eller funktionsfejl, som ikke bliver opdaget, og som ikke fremgår af elinstallationsrapporten.

61.50 Ejerskifteforsikring

Har sælger fået udarbejdet en tilstandsrapport og en elinstallationsrapport, kan køber som regel tegne en ejerskifteforsikring.

Ejerskifteforsikringens formål er at dække skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, fordi de ikke har kunnet konstateres ved eftersynene, eller som de sagkyndige ved en fejl ikke har angivet i rapporten.

Undlader køber at tegne en forsikring, bærer han selv risikoen for de skader, han senere måtte opdage ved boligen. Sælger fritages for hæftelse, hvis han har fremskaffet et tilbud på en ejerskifteforsikring, uanset om køber tegner forsikring eller ej.

Køber bestemmer ved tegningen, om ejerskifteforsikringen skal dække i fem eller i ti år efter købet.

I øvrigt henvises til Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012. Bekendtgørelsen kan hentes på – [klik her](#)

61.60 Opslagsværk til brug ved opgørelse af skader på ejerskifteforsikringen

Som hjælp i det daglige arbejde for en bygningstaksator, har Forsikring & Pension udarbejdet et opslagsværk som omhandler den litteratur, han erfaringsmæssigt får behov for at anvende. For eksempel er det nyttigt at vide, hvilke bygningsforskrifter, normer, love m.v. der var gældende, hvis han står over for en skade på et hus opført i 1973.

Litteraturen er opdelt i emnegrupper. Opslagsværket kan hentes på [sikringsguiden.dk](#) under publikationer.

62 Byggeskadeforsikring

Vær opmærksom på, at byggeskadeforsikring kun er aktuel for nye huse under 10 år.

Fra den 1. april 2008 har professionelle bygherrer pligt til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører nybyggeri af private boliger. Det vil sige, at der skal tegnes en byggeskadeforsikring i alle de tilfælde, hvor det er en professionel erhvervsdrivende, der står for hele byggeprocessen og indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre boligen. Der er ikke pligt til at tegne en byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor forbrugeren står for byggeprocessen og selv indgår aftaler med forskellige entreprenører om opførelsen af boligen.

Byggeskadeforsikringen tegnes til fordel for bygningsejeren og løber i 10 år. Forsikringen vil i denne periode dække de alvorlige byggeskader, der opstår på

boligen, og som har betydning for boligens levetid og funktionalitet, herunder skadelige forekomst af skimmelsvamp.

Hvis bygningsejeren konstaterer skader på sin bolig, kan bygningsejeren vælge enten at gå direkte til bygherren eller til forsikringsselskabet, der overtager sagen mod de ansvarlige og får sikret en udbedring af skaden. Desuden vil der blive foretaget obligatoriske eftersyn af boligen et og fem år efter forsikringen er trådt i kraft.

Læs om Byggeloven – om byggeskadeforsikring se kapitel 4A – [se her](#)
Bekendtgørelse nr 1292 af 24. oktober 2007 om byggeskadeforsikring – [se her](#)

62.10 Byggeskadeforsikringen og andre tingsforsikringer

Byggeskadeforsikringen er primær i forhold til andre tingsforsikringer. I de tilfælde, hvor en skade er dækningsberettiget på en eller flere tingsforsikringer, er det vigtigt, at byggeskadeforsikringsselskabet underrettes om forholdet. Hvis skaden udbedres på en anden tingsforsikring, fratages byggeskadeforsikringsselskabet muligheden for at få entreprenøren eller bygherren til at udbedre skaden.

Det fremgår af BBR meddelelsen hvornår byggeskadeforsikringen er tegnet og i hvilket forsikringsselskab. BBR meddelelsen kan ses på OIS.dk

62.20 Er der pligt til at tegne byggeskadeforsikring for brandskadede huse

En bygning, der opføres på et eksisterende fundament, bør betragtes på samme måde som nybyggeri i henhold til byggeloven. Genopførelsen af byggeriet skal derfor forsikres mod byggeskader, jf. byggelovens § 25.

Hvis der er tale om fx en nedrivning af bygningen, og hvor der genanvendes mere end fundamentet, bør genopførelsen betragtes som en renovering eller ombygning af bebyggelsen, og der vil ikke være en pligt til at forsikre bebyggelsen mod byggeskader.

Det er kommunalbestyrelsen, der skal foretage en konkret vurdering af, om der i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse er forsikringspligt for den konkrete byggesag.

62.30 Udgiften til byggeskadeforsikring i forbindelse med en totalskade

Udgiften til byggeskadeforsikringen skal medtages som en del af udgifterne til lovliggørelse i erstatningsberegningen.

62.40 Om byggeskadeforsikringen

Der er udgivet en vejledning om byggeskadeforsikringen, som kan være nyttig at læse. Her er nævnt eksempler på forhold der kan være dækket/ikke dækket på forsikringen – [se her](#)

Bygningsejeren kan udfylde en 'Tro og love erklæring' ved byg-selv og dermed udgå at tegne en byggeskadeforsikring – [se her](#)

63 Forsikringstyper

Et forhold kan være dækket af en anden forsikring, hvorfor dette bør undersøges.

Typisk vil ejerskifteforsikringsselskabet ikke behandle et forhold, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant bygningsforsikring. Med bygningsforsikring menes enten købers eller sælgers bygningsforsikring.

Det er anført i Byggeloven, at en byggeskadeforsikring er primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme byggeskade. I de tilfælde, hvor forsikringsselskabet har dækket en byggeskade, kan forsikringsselskabet ikke kræve refusion af det andet.

Se her hvilke forsikringer der går forud for andre:

Byggeskadeforsikring går forud for andre tingsforsikringer jf. byggeloven.

Husforsikring/bygningsforsikringen går forud for ejerskifteforsikring jf. bkg om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Entreprisedforsikring (afhjælpning) går forud for bygningsforsikring.

Bilag 1 Ankenævn og klageinstanser

Byggeriets Ankenævn	
<p>Byggeriets Ankenævnet behandler klager fra private forbrugere over maler-, murer-, tømrer-, snedker-, gulv-, køkken-, stenhugger-, tække-, kloak-, brolægger-, anlægsgartner- og jordarbejder samt leverancer af vinduer, yderdøre og køkkenelementer.</p> <p>Ankenævnet behandler dog ikke klager over arbejder udført i forbindelse med opførelsen af nybyggede huse/lejligheder, der har en samlet entreprisesum på over 1 mio. kr. inkl. moms.</p> <p>Der kan kun indgives klage på dansk, ligesom sagsbehandlingen foregår på dansk.</p> <p>Det koster et mindre gebyr at klage til Byggeriets Ankenævn – se mere på Nævnets hjemmeside.</p> <p>Sagsbehandlingen foregår i videst muligt omfang elektronisk, og al kommunikation bør derfor sendes til: info@byggerietsankenaevn.dk</p>	<p>https://www.byggerietsankenaevn.dk/</p> <p>Byggeriets Ankenævn Nørre Voldgade 106 1358 København K Telefon 72 16 02 00</p>
Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige	
<p>Nævnet behandler klager over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen.</p> <p>Nævnet behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningsagkyndiges arbejde.</p> <p>Det koster et mindre gebyr at klage – se mere på Nævnets hjemmeside.</p>	<p>http://husklage.dk/</p> <p>Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige Sekretariatet Nævnenes Hus Toldboden 2 8800 Viborg Telefon 70 40 56 00</p>
Ankenævnet for Tekniske Installationer	
<p>Ankenævnet for Tekniske Installationer behandler klager fra forbrugere over el- og vvs-arbejder. Det omtvistede beløb (det beløb parterne er uenige om), skal andrage mindst 2.000 kr. og kan maksimalt andrage 150.000 kr.</p> <p>Ankenævnet behandler også klager over</p>	<p>http://el-vvs-anke.dk/</p> <p>Ankenævnet for Tekniske Installationer Paul Bergsøes Vej 6, 2600 Glostrup J, Telefon 87 41 77 90</p>

<p>elinstallationsrapporter. I disse sager er der ingen beløbsgrænse.</p> <p>Det koster et mindre gebyr at klage til Ankenævnet for Tekniske Installationer – se mere på Nævnets hjemmeside.</p> <p>Henvendelse vedrørende klager kan ske til: anke@el-vvs-anke.dk</p>	
<p>Gulvbranchens ankenævn/Byggeriets Ankenævn</p>	
<p>Medlemmer af Gulvbranchen er alle omfattet af Byggeriets Ankenævn, som behandler klager fra private forbrugere over arbejder, udført af Gulvbranchens medlemmer.</p>	<p>https://www.gulvbranchen.dk/gulvbranchens-organisering/sekretariat/ankenævn/</p>
<p>Håndværkets Ankenævn</p>	
<p>Håndværkets Ankenævn behandler klager fra forbrugere over nybygnings-, ombygnings-, tilbygnings- og reparationsarbejde vedrørende vvs-, el-, bygningsmede-, maler-, tapetserings-, snedker-, tømrer-, tække-, murer-, kloak, belægnings-, anlægsgartner-, auto- og møbelpolstringsarbejde. Nævnet behandler endvidere klager over leverancer af vinduer, yderdøre og termoruder.</p> <p>Det koster et mindre gebyr at klage til Håndværkets Ankenævn – se nærmere på Nævnets hjemmeside.</p> <p>Henvendelse vedrørende klager kan ske til Sekretariatet for Håndværkets Ankenævn: info@hvanke.dk</p>	<p>http://www.hvanke.dk/</p> <p>Håndværkets Ankenævn Islands brygge 26 2300 København S Telefon 70 20 25 37</p>
<p>Ankenævnet for Forsikring</p>	
<p>Ankenævnet for Forsikring behandler og hjælper med forsikringsklager fra private forbrugere om forsikrings- og pensionsforhold.</p> <p>Forsikringstager kan først klage til Ankenævnet for Forsikring, hvis denne efter modtagelse af</p>	<p>http://aneforsikring.dk</p> <p>Ankenævnet for Forsikring Anker Heegaards Gade 2, 1.sal 1572 København V Telefon 33 15 89 00</p>

<p>svar fra selskabets klageansvarlig, stadig er utilfreds.</p> <p>Forsikringstager kan kun klage til Ankenævnet for Forsikringer, hvis sagen vedrører egne forsikringer – og hvis sagen vedrører privatlivets forsikringsforhold.</p> <p>Det koster et mindre gebyr at klage til Ankenævnet for Forsikring – se nærmere på Ankenævnet hjemmeside.</p> <p>Henvendelse vedrørende klager kan ske til: ankeforsikring@ankeforsikring.dk</p>	
<p>Glarmesterlaugets Garantiordninger</p>	
<p>Glarmesterlaugets Garantiordning 'Glas med Garanti' behandler klager vedrørende fejl og mangler ved et arbejde udført af et medlem af Glarmesterlauget. Henvendelse hertil kan ske, hvis der ikke kan opnås enighed med glarmesteren.</p>	<p>https://glarmesterlauget.dk/glas-med-garanti-klagevejledning/</p>
<p>Danske Malermestres Garantiordning</p>	
<p>Alle medlemmer af Danske Malermestre er omfattet af Håndværkets Ankenævn og Danske Malermestres garantiordning, der har til formål at sikre kunderne et håndværksmæssigt korrekt udført malerarbejde. Klagen indgives til Håndværkets Ankenævn, som i første omgang giver Danske Malermestre 4 uger til at løse sagen. Hvis ikke det lykkes, vil Håndværkets Ankenævn tage stilling til sagen.</p>	<p>https://malermestre.dk/Standard/Find-En-Rigtig-Maler-her/Garantiordning</p>

På Konkurrence- og forbrugerstyrelsens hjemmeside kan ses en liste over godkendte klagenævn – [se her](#)

Klageinstanser

Klagemuligheder

Flere brancher har oprettet garantiordninger og forskellige klagemuligheder, der dog som regel kun vedrører deres egne medlemmer.

Læs mere om forskellige garantiordninger, som håndværkervirksomheder kan være med i. Der er tale om både branchespecifikke garantiordninger og brede garantiordninger – [se her](#)

Bilag 2 Notat fra Erhvervs- og Boligstyrelsen vedrørende genopførelse af helt eller delvist nedbrændt eller på anden måde skadede bygninger



**Erhvervs- og
Boligstyrelsen**
Økonomi- og
Erhvervsministeriet

Til alle kommunalbestyrelser

Dahlerups Pækhuis
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 46 60 00
Fax 35 46 60 01
E-mail efs@efs.dk
www.efs.dk

Vedrørende genopførelse af helt eller delvist nedbrændte eller på anden måde skadede bygninger

21. juni 2002

Sag 6631-513
/PHE

På baggrund af en række henvendelser fra kommuner og forsikringselskaber om, hvilke regler der gælder for byggesagsbehandlingen ved genopførelse af helt eller delvist nedbrændte eller på anden måde skadede bygninger, skal Erhvervs- og Boligstyrelsen hermed præcisere fortolkningen af byggeloven i relation hertil.

Det er altid kommunalbestyrelsen, der som bygningsmyndighed i hvert enkelt tilfælde skal foretage en konkret vurdering af, i hvilket omfang bygge Lovgivningens bestemmelser skal overholdes ved genopførelse af bygninger, som er helt eller delvis skadet efter brand, storm o. lign., jf. byggelovens § 2.

Erhvervs- og Boligstyrelsen kan dog vejledende oplyse følgende:

Hvis bygningen kun står tilbage med soklen, bør genopførelsen af bygningen betragtes på samme måde som nybyggeri. Genopførelsen skal derfor byggesagsbehandles på samme måde som nybyggeri i overensstemmelse med de regler, der gælder for den pågældende type byggeri (byggetilladelse/ansøgning m.v.). Bygherren skal som følge heraf ved genopførelsen af bygningen overholde de gældende regler i bygningsreglementet for den pågældende type byggeri.

Hvis der er tale om større skader på bygningen, men hvor der genanvendes mere end soklen, bør kommunen byggesagsbehandle genopførelsen af de skadede bygningsdele på grundlag af de nugældende regler i byggelovgivningen. Det gælder f.eks. i tilfælde, hvor en hel bygningsdel, som f.eks. en ydermur, en tagkonstruktion eller lign. er skadet i et sådant omfang, at hele den pågældende konstruktion skal genopføres.

Hvis der er tale om mindre skader, kan disse udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet.

De ovenfor nævnte retningslinier for byggesagsbehandlingen omfatter kun de administrative og de byggetekniske bestemmelser i byggelovgivningen. Bebyggelsesprocentens størrelse, bygningens placering på grunden, bygnin-

Bilag 3 Energikrav til bygningsdele i relation til BR18

Trafik- Bygge og Boligstyrelsen har i Bygningsreglementet BR18 foretaget ændringer af energikravene til bygningsdele i forhold til BR15. Styrelsen har ikke lagt op til strammere regler på området, men indholdet er formuleret lidt anderledes.

I forhold til nogle skadestilfælde giver reglerne i BR18 anledning til fortolkning og i yderste konsekvens til tvister.

Vi har beskrevet reglerne, når der repareres, ombygges og udskiftes, som beskrevet i BR18. Endvidere har vi samlet en række eksempler som typisk giver anledning til tvister med fx kunde, rådgiver eller kommune. Forhåbentlig kan fortolkningen være en hjælp i de enkelte sager.

BR18 kapitel 11

Krav til bygningernes energiforbrug er beskrevet i BR18 kap. 11.

I bygningsreglementets krav til bygningsdelene skelnes der mellem følgende situationer:

- 1) Reparationer
- 2) Ombygning
- 3) Udskiftning/ tekniske installationer

Reparationer

Reparationer dækker over mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Det er typisk mindre arbejder, som for eksempel pudsreparation af en facade, udskiftning af enkelte brædder på en facade eller malerarbejde. Ved skader efter fx en storm, et rørbrud eller en mindre rådskaade, hvor størstedelen af bygningsdelen ikke er omfattet, vil der i de fleste tilfælde være tale om en mindre reparation.

Ombygning

Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om, fx når en tagbeklædning skiftes. I det tilfælde skal der gennemføres efterisolering, hvis det er rentabelt.

Eksempler på arbejder, hvor der skal foretages rentabel isolering er:

- Nyt tegltag eller tilsvarende
- Nyt stålpladetag oven på gammelt tag af tagpap eller fibercement
- Lægning af ny tagdækning i form af ny tagdug eller overpap på eksisterende tag

I nogle tilfælde vil det være sådan, at efterisolering op til det niveau, der er krav om i bygningsreglementet, ikke er rentabelt. Der kan dog være en mindre isoleringstykkelse, der er rentabelt. Denne merisolering skal så foretages.

I beregning af rentabiliteten indgår kun materialer og arbejds løn ved det energibesparende arbejde og det snævre følgearbejde af det energibesparende arbejde, og ikke fx udgifter til tagdækning, stillads eller andre udgifter.

Ved evaluering af rentabilitet i eksisterende bygningskonstruktioner med hulrum, for eksempel tage, hvor der er plads til yderligere isolering uden ændringer af konstruktioner skal det først evalueres om opfyldning af hulrum er rentabelt. Det vil det ofte være og tiltaget skal derfor gennemføres, hvis det fugtteknisk kan lade sig gøre. Dernæst skal det evalueres om ændring af konstruktionen, for eksempel forhøjelse af taget, er rentabel. Her tages der udgangspunkt i en konstruktion, hvor merisoleringen i hulrummet allerede er foretaget. Det kan fx være tilfældet på en skråvæg, hvor spærret skal forhøjes for, at der kan blive plads til den isolering, som bygningsreglementet stiller krav om. Her skal det først vurderes om der kan monteres mere isolering i skråvæggen uden forhøjelse af spærret og dernæst skal forhøjelse af spærret evalueres.

Hvert trin evalueres hver for sig. De rentable dele af tiltaget skal gennemføres.

Se også 'vejledning om ofte rentable konstruktioner' (udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen – [klik her](#)) der indeholder uddybning af ombygningskravene og en række eksempelkonstruktioner, der er regnet igennem generisk.

Disse beregninger kan benyttes som rettesnor. Hvis beregningen i vejledningen om ofte rentable konstruktioner viser at en efterisolering ikke er rentabel, så behøver man ikke at lave en beregning på det konkrete byggeri.

Udskiftning

Udskiftning er, hvis hele bygningsdelen udskiftes. Det kan fx være en hel tagkonstruktion, inklusiv tagdækning, spær, isolering og loft, eller det kan være komponenter, der udskiftes, som fx vinduer eller en kedel. Ved udskiftning skal konstruktionen eller komponenten leve op til kravene i §279 i BR18 og installationsemnerne.

Der kan dog være forhold, der gør at udskiftningen ikke kan gennemføres uden uforholdsmæssige meromkostninger på de omkringliggende konstruktioner. I disse tilfælde er der ikke krav om fuld isolering, men hvis der kan isoleres til et lavere niveau skal dette gennemføres. Dette vil fx være tilfældet, hvis der understøbes fundamenter for at gulvkonstruktionen kan isoleres svarende til kravet. I dette tilfælde skal der i stedet isoleres svarende til det niveau, der kan opnås uden understøbning. Tilsvarende skal kravet til linjetab omkring vinduer ikke overholdes ved udskiftning af vinduer uden samtidig renovering af ydervæg. Kravet gælder alene vinduet.

Overblik over reglerne

Her følger kravene i BR18 opdelt efter bygningsdele:

Reparation

Mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Der er ikke krav om dokumentation/eftervisning i disse tilfælde.

Ombygning – energibesparelser gennemføres, hvis rentabel

Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om. Der skal gennemføres efterisolering, hvis det er rentabelt og fugtteknisk forsvarligt. Jvf BR18 §275 skal man eftervise om en mindre ombygning er rentabel. Der er krav om dokumentation for den manglende rentabilitet.

Udskiftning – energibesparelser gennemføres uanset rentabilitet

Udskiftning er, hvis hele bygningsdelen eller komponenten udskiftes. Krav som beskrevet i BR18 §279.

Generelt				
Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bemærkning
Huse opført før 1979. Ændringer i klimaskærmen		x		Det vil som oftest være rentabelt at gennemføre energiforbedringer i huse opført før 1979.
Huse opført efter 1979. Ændringer i klimaskærmen	x			Generelt er det svært at påvise, at energiforbedringer er rentable for huse opført efter 1979. Krav gælder imidlertid, hvis hele bygningsdelen eller komponenten udskiftes.
Efterisolering		x		Efterisolering skal kun gennemføres, såfremt det er fugtteknisk forsvarligt. Hvis beregning i vejledning 'om ofte rentable konstruktioner' viser, at en efterisolering ikke er rentabel, så behøver man ikke lave en beregning på det konkrete byggeri.

Tagkonstruktion				
Ved efterisolering af tagkonstruktion er det vigtigt at undersøge dampspærren. Er dampspærren tæt, så skal der foreligge en beregning af rentabilitet. Er dampspærren ikke tæt, så må der max indlægges 150 mm (kilde ¹)				
Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bemærkning
Tagkonstruktion			x	Hvis der er tale om en totaludskiftning af hele tagkonstruktionen bestående af tagdækning, spær, isolering m.m. skal den nye konstruktion opfylde kravene uanset rentabilitet.
Tagkonstruktion		x		Ændres selve tagkonstruktionen fx fra fladt til rejst tag.
Tagdækning		x		Udskiftes hele tagdækning fx tagpap eller udskiftning fra et materiale til et andet skal rentable energiforbedringer gennemføres ² . Hvis du udskifter mindre end 50 % af tagfladens areal stilles der ikke krav til efterisolering af loftet.
Tagdækning	x			Reparation af mindre arealer med plader, tegl, tagrygning, grater og skotrender udskiftes, uden at det udløser krav til energiforbedring af hele tagkonstruktionen.
Tage med hulrum		x		Det skal først evalueres om opfyldning af hulrum er rentabelt. Det vil det ofte være og tiltaget skal derfor gennemføres, hvis det fugtteknisk forsvarligt. Dernæst skal det evalueres om ændring af konstruktionen, for eksempel forhøjelse af taget, er rentabel. Her tages der udgangspunkt i en konstruktion, hvor merisoleringen i hulrummet allerede er foretaget.
Loft i tilgængeligt loftrum	x			Hvis der er mere end 175 mm intakt isolering er det ikke rentabelt at efterisolere. Hvis der er mindre end 175 mm intakt isolering undersøges det om opfyldning er rentabel.

¹ BYG-ERFA (37) 151230 "Isoleringsstykkelsens betydning", (39) 151229 "Eksisterende konstruktioner", (39) 151228 "Pudsede lofter", SBi 224 Renovering og efterisolering af tage (pkt 12.5).

² <http://krav.byggerienergi.dk/udskiftning-tegltag>

Ydervægge og overflader				
<p>Ved efterisolering af ydervægge er det vigtigt at undersøge dampspærren. Er dampspærren tæt, så skal der foreligge en beregning af rentabilitet. Vær opmærksom på at der kan opstå fugttekniske problemer i ydervæg, hvis der efterisoleres med mere end 75 mm.</p>				
Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bemærkning
Klimaskærm, udskiftning af hele facadebeklædning på et hus med lette ydervægge.		x		Der er tale om ombygning eller ændring af en bygningsdel. Her gælder krav om efterisolering, og der skal efterisoleres op til det niveau der er rentabelt og ikke medfører risiko for fugtskader. Undersøg dampspærren.
Indvendig del af ydervæg (en hel facade)		x		Udskiftning af den indvendige del af en ydervæg som fx gipsplader, andre plader eller træbeklædning samlet for en hel ydervæg. Skift af tapet, fliser eller anden beklædning betragtes som reparation.
Indvendig del af ydervæggen i et enkelt rum	x			Udskiftning af den indvendige del af ydervæggen i et enkelt rum, udløser ikke krav til efterisolering af ydervæggen. Det gælder uanset, om det er fliser, gipsplader eller fliser på gipsplader m.v.
Lofter				
Indvendige lofter i mod klimaskærmen i hele boligen		x		Udskiftning af loftsbeklædning af gipsplader, listelofter etc. i alle rum (dvs. boligen som helhed) udløser krav til gennemførelse af energibesparelser, hvis det er rentabelt.
Indvendigt loft i et enkelt rum	x			Udskiftning af loftsbeklædning i et enkelt rum udløser ikke krav om gennemførelse af energibesparelser.

Gulvkonstruktion				
Ved efterisolering af gulvkonstruktion er det vigtigt at undersøge kapillarbrydende lag og sokkel. Ved strøgulvskonstruktion: Er der isoleret sokkel som f.eks. leca og kapillarbrydende lag, kan der isoleres op til 75 mm. Hvis ikke så max 50 mm (kilde ³)				
Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bemærkning
Gulvkonstruktion i hele bygningen (gulvkonstruktion = færdig gulv, isolering og betonlag)			x	Ved udskiftning af en hel bygningsdel/ gulvkonstruktionen i hele huset (fladen omkranset af de 4 vægge i bygningen med fundament) skal krav om energibesparelser opfyldes uanset rentabilitet. Hvis udskiftning medfører uforholdsmæssige meromkostninger gennemføres til et lavere niveau om muligt.
Gulvkonstruktion i et rum			x	Ved udskiftning af hel bygningsdel/ gulvkonstruktion i et enkelt rum (fladen omkranset af de 4 vægge med fundament) skal krav om energibesparelser opfyldes uanset rentabilitet. Hvis udskiftning medfører uforholdsmæssige meromkostninger gennemføres til et lavere niveau om muligt.
		x		Ved udskiftning af hel bygningsdel/gulvkonstruktion i et enkelt rum (fladen omkranset af de 4 vægge uden fundament) skal der gennemføres energibesparelser, forudsat det er rentabelt, uanset hvor langt man går ned i gulvkonstruktionen. Undersøg kapillarbrydende lag – hvis det ikke eksisterer, så max isolering på til 50 mm. Ellers max 75 mm.

³ SBI 224 7.4.4 "Renovering og efterisolering", BYG-ERFA (13) 980924 "Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør", (13) 040802 "Fugtspærre i trægulve og andre fugtfølsomme gulve"

Gulvflader i et rum	x			<p>Hvis ikke hele fladen er omfattet (fladen afgrænses af de 4 vægge), er der tale om en reparation, og der skal ikke gennemføres energibesparelser.</p> <p>Skift af gulvbelægning (fx linoleum, "Pergo" gulve, gulvtæppe) og fliser eller klinker lagt i gulv – såfremt de ligger i afretningslaget, betragtes som overflade og udløser ikke krav om gennemførelse af rentable arbejder.</p>
---------------------	---	--	--	---

Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bygningsdel
Vinduer og døre				
Vinduer			x	Udskiftes et vindue, gælder kravene uanset rentabilitet.
Døre			x	Udskiftes en yderdør, gælder kravene uanset rentabilitet.
Glasparti i dør eller vindue	x			Det er hele vinduet eller yderdøren, der betragtes som en bygningsdel, hvortil der er krav ved udskiftning. Der stilles ikke krav ved udskiftning af ruder eller ved reparation af fx et bundstykke eller karm

Bygningsdel	Reparation	Ombygning hvis rentabelt	Udskiftning uanset rentabelt	Bygningsdel
Installationer				
Installationer (varmeanlæg, ventilationsanlæg, køleanlæg, varmtvands- installation)			x	Ved udskiftning eller nyinstallation af kedler, et ventilationsanlæg, varmeanlæg skal krav overholdes uanset rentabilitet. Installationer skal desuden altid udføres, så du undgår unødvendigt energiforbrug (kilde ⁴)
Installationer (varmeanlæg, ventilationsanlæg, køleanlæg, varmtvands- installation)	x			Udskiftning af enkeltkomponenter i kedler, varmeanlæg og ventilationsanlæg kan ske, forudsat eventuelle særkrav i BR18 opfyldes. Installationer skal udføres, så du undgår unødvendigt energiforbrug og så risikoen for vækst af legionellabakterier i det varme vand minimeres.

Links

BR15 Eksempelsamling – [klik her](#)

BR18 Ofte rentable konstruktioner – [klik her](#)

BR18 §250 – §298 om energiforbrug – [klik her](#)

Eksempler

Lovliggørelsesdækning i relation til energikrav i BR18

Når en bygning skal genopføres/reetableres efter større skader, kan myndighederne stille krav om en lovliggørelse. En lovliggørelseserstatning omfatter forøgede byggeudgifter regnet efter priserne på skadedagen, som påføres forsikringstageren. En forsikringstager får erstatning til lovliggørelse, hvis nedenstående opfyldes, og såfremt der er lovliggørelsesdækning på policen.

⁴ jvf BR18 § 430 - § 442

Nogle af de vigtigste forudsætninger kan være:

1. at udgifterne vedrører de dele af bygningen, der ydes erstatning for (den beskadigede del af bygningen)
2. beregningen foretages ud fra den forudsætning, at bygningen opføres i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted på grunden
3. at istandsættelse eller genopførelse finder sted
4. at udgifterne ikke vedrører foranstaltninger, som af myndighederne var eller kunne være krævet, inden skaden indtraf, da det er en kendt omkostning for forsikringstager
5. at årsagen til lovliggørelse ikke er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse
6. at dispensation er søgt og afslået.

Vær især opmærksom på at lovliggørelse kun gælder kun for det beskadiget.

Det betyder at der ikke kan stilles krav om at fjerne ikke beskadigede dele – fx beton i gulvkonstruktion der ikke er skadet.

Ved reetablering af en bygning i forbindelse med en forsikringskasse er det vigtigt at tage stilling til, om den givne skade udløser krav om energiforbedring. Udgifter til energiforbedring vil være en lovliggørelsesudgift.

Forsikring & Pension har udarbejdet en række eksempler, hvor det vil være nødvendigt at efterkomme energikravene, og i hvilke tilfælde det ikke vil være rentabelt.

Tagkonstruktion

Eksempel 1

Skadet tagkonstruktion efter storm. Enkelte tagsten er blæst af fordelt over hele tagfladen. Lapning af huller i tagfladen, udløser ingen krav. Skaden reetableres som den var før skaden.

Eksempel 2

Skade på tagkonstruktion efter husmår. Isoleringen er ødelagt og skal skiftes. Arbejdet medfører nedtagning af over 50 % af tagbelægningen af asbest bølgeeternit. Reetablering af tag udløser krav om rentabel energibesparende lovliggørelse. Håndværker må ikke oplægge gamle eternitplader igen jf. arbejdsmiljøloven. Lovliggørelsesdækning på bygningsskader gælder typisk kun krav fra byggeloven. Nye tagplader er ikke dækket af forsikringen, da de ikke er skadede.

Eksempel 3

Brand i tagkonstruktion. Hele tagkonstruktionen er ødelagt og skal skiftes inklusiv, tagbelægning, lægter, isolering, lofter og spær. Reetablering af ny tagkonstruktion efter nye gældende regler uanset rentabilitet.

Eksempel 4

Hus på 100 m² med tilbygning på 30 m². Tilbygning er med Built-up tag. Rådskade der medfører fjernelse af størstedelen af tagpapbelægningen på Built-up taget. Da tilbygning har sin helt egen tagkonstruktion, udløser det krav om rentabel lovliggørelse på tilbygningen selv om det kun er en lille del af den samlede tagkonstruktion, når man medregner hele beboelsen.

Loftkonstruktion

Eksempel 5

Vandrør i loft er sprunget, hvorefter vand har opfugtet hele loftet i et rum. Loftet i rummet skal nedtages.

Reetablering som før skaden. Kravet om rentabel lovliggørelse gælder kun ved udskiftning af alle lofter mod klimaskærm.

Eksempel 6

Efter en brandskade hvor sod har skadet alle lofter i hele huset mod tagrum. Det er nødvendigt, at fjerne alle lofter mod tagrum (klimaskærm).

Reetablering skal udføres med rentabel varmebesparende lovliggørelse.

Ydervægskonstruktion

Eksempel 7

Skade på vægkonstruktion hvor der skal fjernes dele af ydervægsbeklædning på en facade.

Reetablering som før skaden, da der ikke er krav om lovliggørelse.

Eksempel 8

Skade på ydervægsbeklædning og bagved liggende isolering.

Alle beklædningsbrædder på hele den ene facade skal fjernes for reetablering af bagved liggende isolering. Reetablering skal udføres med rentabel varmebesparende lovliggørelse (husk tjek afstandskrav til nabo).

Eksempel 9

Skade på indvendig side af ydervæg i et badeværelse. Det har været nødvendigt at fjerne indvendig ydervægsbeklædning af gips i hele rummet.

Reetablering som det var, da der ikke er krav om lovliggørelse.

Eksempel 10

Skade på indvendig side af en ydervæg på en hel gavlvæg. Det er nødvendigt at fjerne hele indvendig vægbeklædning på gavlvæg.

Reetablering skal udføres med rentabel varmebesparende lovliggørelse.

Gulvkonstruktion

Eksempel 11

Skadet parketgulv, dele af parketgulv fjernes.

Skal reetableres som før skaden

Eksempel 12

Skadet parketgulv, hele overgulv fjernes inkl. strøer. Betonlag er tilbage.

Her gennemføres rentabel energiforbedring såfremt det er fugtteknisk forsvarligt.

Eksempel 13

Udskiftning af hele gulvkonstruktionen fx parketgulv, isolering og terrændæk begrænset af de 4 vægge i et rum (fx hvis beton går gennem flere rum – derfor fjernes hele bygningsdel ikke).

Her gennemføres rentabel energiforbedring såfremt det er fugtteknisk forsvarligt.

Eksempel 14

Udskiftning af hele gulvkonstruktionen fx parketgulv, isolering og terrændæk begrænset af de omgivende ydervægge (dvs hele huset). Her gennemføres energiforbedring uanset rentabilitet. Ved uforholdsmæssige store ekstraudgifter vælges næstbedste løsning.

Eksempel 15

Rørskade i badeværelse i parcelhus fra 1950, hele gulv inden for de 4 vægge skal hugges op og reetablere.

Der gennemføres rentabel energiforbedring.

Bilag 4 Forholdsregler efter oversvømmelse med regnvand og kloakvand

Hvis man som privat person foretager oprydning og rengøring efter oversvømmelse med kloakvand, er det vigtigt at beskytte sig selv før og efter arbejdet.

- Brug altid værnemidler som gummistøvler og langskafte gummihandsker.
- Kloakvand bør ikke komme i kontakt med huden eller komme i øjne og mund.
- Husk altid at vaske hænder helt op til albuen hvis handskerne tages af.
- Ved afsluttet arbejde bør man tage et bad, tørre sig grundigt med et rent håndklæde og tage rent tøj på.
- Det tøj man har båret under oprydningsarbejdet lægges direkte i vaskemaskinen.
- Tøjet vaskes ved så høj temperatur som muligt – helst over 80 grader. Alternativt kasseres tøjet i en tillukket plastikpose og bortskaffes som almindeligt affald.

Man bør som udgangspunkt ikke opholde sig længere tid i rum, der er våde efter indtrængende vand – især hvis der er tale om overløb af kloakvand. Er der tale om indtrængende overfladevand eller regnvand i kældre eller den øvrige beboelse, kan dette som udgangspunkt rengøres med vand og sæbe, mens man om muligt bør overlade rengøringen til professionelle rengøringselskaber, hvis der er tale om overløbende eller indtrængende kloakvand eller sediment.

Er man i tvivl kan man hente råd eller overlade rengøringen til et professionelt rengøringselskab eller man kan i forsikringsøjemed henvende sig til sit forsikringselskab for råd om, hvordan man skal forholde sig.

Rengøring af inventar

I det omfang man selv ønsker at rengøre inventar mm. anbefales det, at man rådfører sig med professionelle eller sit forsikringselskab om rengøringsmetode og personlig beskyttelse mv.

Rengøring af haver

Som udgangspunkt anses slam og sediment efter oversvømmelse i haver ved kraftige regnskyl ikke at udgøre en større sundhedsfare. Hvis der har været kloakvand i oversvømmelsen, er det dog vigtigt at være omhyggelig med almindelige hygiejniske forholdsregler og undgå at få rester af slam/sediment på huden, i mund og øjne.

Vær omhyggelig med en grundig håndvask og skift af fodtøj, når man går indendørs efter færden og arbejde i områder med slam/sediment efter oversvømmelse. Vær særlig påpasselig ved evt. sår på huden.

Ved større aflejringer og mistanke om opblanding med kloakvand kan det overvejes at fjerne sedimentet, som ellers kan blive liggende i længere tid med lugtgener til følge.

Andre konkrete råd

Daginstitutioner, børnehaver mv.

Bør som udgangspunkt henvende sig til den kommunale sundhedstjeneste for konkrete råd om hygiejne og forholdsregler i tilfælde af oversvømmelser. Den kommunale sundhedstjeneste kan evt. søge råd og vejledning hos den regionale embedslæge.

Køkkenhaver

Hvis der har været vand fra kloakker i køkkenhaven, er rådet at koge grøntsagerne før spisning og kassere det, der ikke kan koges.

Salat og lignende er vanskelige at rengøre og bør kasseres efter en oversvømmelse, uanset om der har været kloakvand iblandet.

Brugshaver

Hvis der har været vand fra kloakker i brugshaver kan områderne, hvor man færdes, spules ellers vandes. Derved reduceres forureningen på overfladen. Områderne benyttes med omtanke.

Undgå at børn leger i nyligt forurenede jord og græs. Forurenede sand i sandkasser bør udskiftes.

Forurening fra kloakvand vil nedbrydes med tiden, hvor fuldstændig nedbrydning afhænger af mængde og art af slammet/sedimentet og vejrforholdene. Der kan ikke gives en præcis tidshorisont, men typisk vil det dreje sig om uger til nogle få måneder.

Tøj forurettet med kloakvand

Hvis tøj er forurettet med kloakvand, er det sikreste at vaske ved minimum 80°C.

Supplerende metoder til reduktion af mikroorganismer er at anvende vaskemiddel med blegemiddel, bruge tørretumbler og hænge tøjet ud i solskin (UV-lys).

Se også generelle råd om tøjvask på Sundhedsstyrelsens hjemmeside - [se her](#)