

Forsikring & Pension  
Taksatorvejledning – september 2010

# Taksatorvejledning

Vejledning for forsikringssekskabernes  
bygningstaksatorer



Forsikring & Pension  
Philip Heymans Allé 1  
2900 Hellerup  
Tlf. 41 91 91 91  
[www.forsikringogpension.dk](http://www.forsikringogpension.dk)



## Indholdsfortegnelse

10	Forord .....	2
20	Bygningstaksators kompetence.....	3
30	Erstatning for fast ejendom .....	8
40	Aftaleregler .....	12
50	Lovliggørelse .....	15
60	Fakturering .....	17
70	Ejerskifte .....	19
80	Byggeskadeforsikring .....	21
90	Byggeteknisk skadeerfaring .....	22
100	Uoverensstemmelser og klager i forbindelse med dårligt udført arbejde .....	30
Bilag 1	Ankenævn og klageinstanser .....	38
Bilag 2	Notat fra Erhvervs- og Boligstyrelsen – juni 2002 .....	41

## 10 Forord

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

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 således ikke faste standarder for bygningstaksatorens arbejde, idet dette kan være forskelligt fra forsikringssekskab til forsikringssekskab.

I teksten er der henvisninger til aftaleloven, FAL og Forsikring & Pensions vejledninger. Aftaleloven og FAL kan ses på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk). Forsikring & Pensions vejledninger kan ses på [www.fpsikring.dk](http://www.fpsikring.dk)

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 [www.fpsikring.dk](http://www.fpsikring.dk) under bygning.

### 10.10 Historik

Vejledning for bygningstaksatorer blev udgivet første gang januar 2003. I denne version fra august 2010 er afsnit 20, afsnit 40 og afsnit 50 revideret, da lovgivningen er ændret. Afsnit 80 om byggeskadeforsikring er nyt. Og eksempler på fakturaer (i opslag) er ikke længere med i vejledningen. Endelig er der foretaget mindre redaktionelle ændringer i teksten.

I 2010 udgaven af taksatorvejledningen er opslagsværket over den litteratur, som bygningstaksatoren erfaringsmæssigt får behov for at anvende, ikke længere en del af vejledningen. Opslagsværket er nu et særskilt værk, der kan hentes på [www.fpsikring.dk](http://www.fpsikring.dk) under bygning.

## **20 Bygningstaksators kompetence**

## **21 Fuldmagtsregler**

Bygningstaksatoren har i kraft af sin stilling en stillingsfuldmagt (aftalelovens § 10 stk. 2). Det betyder, at bygningstaksatoren på forsikringssselskabets 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.

## **22 Forældelse**

I 2008 blev der indført nye forældelsesregler gældende fra 1. januar 2008 med en overgangsperiode frem til 31. december 2010.

Den almindelige forældelsesfrist fastsættes nu til 3 år. Tidligere var forældelsesfristen 2 år efter udgangen af det kalenderår, hvor forsikringstager fik kendskab til kravet og en absolut frist på 5 år efter kravets forfald.

Forældelsen gælder alle krav: Betaling af præmie, krav på tilbagebetaling af præmie og selve forsikringsydelsen.

Den 3-årige frist kan suspenderes indtil man er bekendt med kravet. Suspensionsreglen er dog begrænset til en absolut frist på 10 år. Den 10-årige frist er en absolut frist og regnes fra forfaldsdagen. Den løber uanset, om fordringshaveren kender kravet eller forfaldsdagen.

Det er ikke altid helt klart, hvornår en forældelsesfrist begynder at løbe. I de fleste tilfælde vil det være fra skadedagen, som man må antage, at forsikringstageren har kendskab til.

De krav som hidtil har været omfattet af den 20-årige forældelsesfrist vil efter de nye regler, have en 10-årig forældelse (fx skjulte mangler ved fast ejendom).

Der er vedtaget en overgangsperiode frem til 31. december 2010. I den periode indtræder forældelsen først, hvis kravet er forældet ifølge såvel gamle som nye forældelsesregler.

## 22.10 Oversigt over forældelsens indtræden

**Hvornår er et krav forældet?**  
(på tidslinjen angives, hvornår kunden retter henvendelse til forsikringselskabet)

31/12-2007	31/12-2010	
→	→	→
<b>Kun forældet, hvis forældet efter gammel lov</b>	<b>Kun forældet, hvis forældet efter både ny og gammel lov</b>	<b>Forældet, hvis forældet efter ny lov</b>
<p><b>GI. FAL § 29:</b></p> <p>Fristen er <b>løbende kalenderår + 2 år</b></p> <p>Fristen løber fra 14. dage efter "fornødne oplysninger" jf. FAL § 24</p> <p><b>DL 5-14-4:</b></p> <p>Hvor både dækning og erstatningens størrelse er anerkendt gælder en frist på <b>20 år</b>.</p>	<p style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Forfaldstidspunktet er nyt i FAL.</p> <p>Som udgangspunkt regnes fristen fra skadens indtræden (når muren vælter), MEN eksempelvis rådkader kan være svære at "tidsfastsætte".</p> <p>Der er mulighed for at suspendere forældelsesfristen frem til det tidspunkt, hvor forsikringstager fik eller burde have fået kendskab til skaden, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2</p>	<p><b>Ny FAL 29, stk. 1:</b> (henviser til forældelsesloven)</p> <p><b>Forældelseslovens § 3:</b> Fristen er <b>3 år</b>.</p> <p><b>Forældelseslovens § 2, stk. 1:</b> Fristen løber fra forfaldstidspunktet</p> <p><b>Forældelseslovens § 5</b> Der gælder en særlig frist på <b>10 år</b>, hvor både dækning og erstatningens størrelse er anerkendt.</p> <p><b>Ny FAL 29, stk. 5</b> Krav forældes først <b>1 år</b> efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.</p> <p>Hvis selskab anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, så forældes kravet først <b>3 år</b> efter selskabets meddelelse herom</p>

Oversigt over forældelsesreglernes betydning for de enkelte skadestyper – gældende for skader indtrådt efter 1. januar 2008:

- 22.11 Skade på bygning og ting  
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 10 år fra skadens indtræden.
- 22.12 Ansvarsskade på bygning og ting  
Forældelsesfristen er 3 år fra skadens indtræden med en absolut frist på 10 år fra den skadevoldende handlingens ophør.
- 22.13 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.
- 22.14 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.
- 22.15 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 selskabet har meddelt, at kravet helt eller delvis afvises.

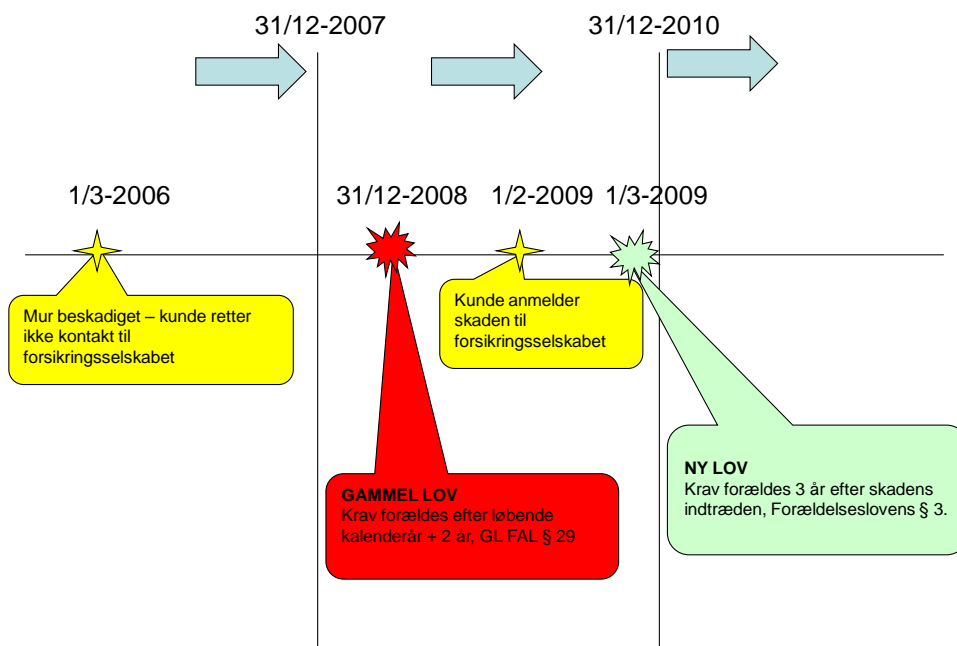
Hvis selskabet anerkender en skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelse 3 år efter selskabets meddelelse herom.

#### 22.16 Overgangsregler

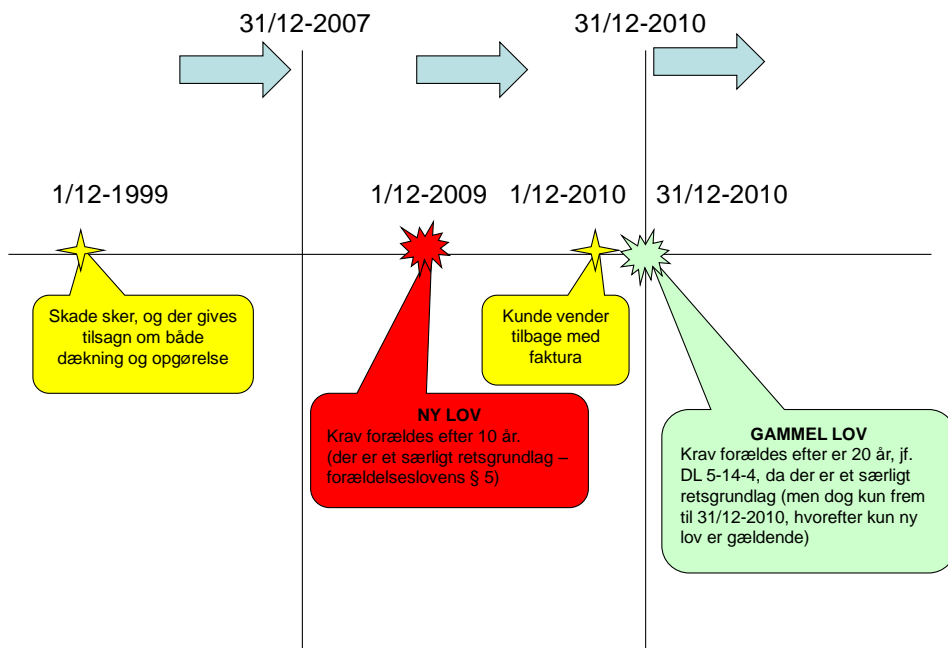
Hvis et krav er forældet efter de gamle regler den 1. januar 2008, betragtes det som forældet tidligst den 1. januar 2011. Undtagelse – hvis kravet bliver forældet inden den 1. januar 2011 både efter de nye og de gamle regler, er kravet forældet på den seneste af de to datoer.

#### 22.17 Tre eksempler, der viser hvornår et krav fra kunden kan være forældet

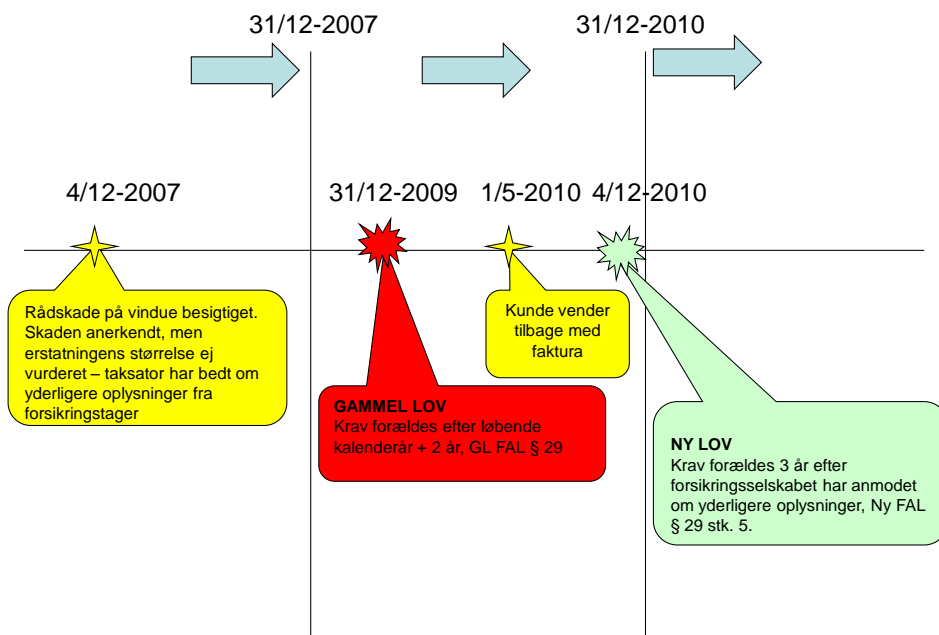
##### Eksempel 1 – Ej forældet



## Eksempel 2 – Ej forældet



## Eksempel 3 – Ej 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, som 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.

### **24 Opgørelse af skade**

Som tidligere omtalt påhviler det forsikringstageren at give selskabet alle tilgængelige oplysninger om forhold, som er af betydning for forsikrings-selskabets 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 m<sup>2</sup> 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.

Det normale er, at det er forsikringstageren, der er håndværkerens kunde. Dvs. det er forsikringstageren, der rekvirerer en håndværker til at udbedre skaden, og fakturaen skal derfor udstedes til forsikringstageren, med mindre andet er aftalt. Det vil som hovedregel derfor være forsikringstageren, der skal godkende det udførte arbejde, herunder kvaliteten af det udførte arbejde.

Forsikringstageren skal videresende regningen til selskabet eller dets bygningstaksator. Regningen vil herefter blive sammenholdt med skadeopgørelsen, og hvis den er i orden, vil selskabet udbetale beløbet til håndværkeren.



## **25 Uenighed**

Opstår der uenighed om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget eller ej, kan sagen indbringes for Ankenævnet for Forsikring og domstolene. Voldgift er også en mulighed, hvis det er anført i forsikringsbetingelserne.

Hvis en sag indbringes for Ankenævnet for Forsikring, er det afgørende for sagen, at den er tilbunds gående beskrevet. Det vil sige, at ankenævnet lægger stor vægt på, at selskabet sørger for en fyldestgørende beskrivelse af, hvorfor skaden er dækket eller hvorfor ikke som anført i opgørelsen. Om det er selskabet selv eller en uvildig sagkyndig burde være uden betydning, men det kan nok ikke udelukkes, at det i enkelte tilfælde kan have betydning, at en udtalelse og teknisk beskrivelse kommer fra en uvildig institution.

## **26 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 forsikringspolice (kontrakten), forsikringsbetingelserne, hvad der er forsikret og særlige forhold (undtagelser/forbehold).

Erstatningsydelsen kan være reparation/genopførelse, 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, men heller ikke mere. 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 den regel, at den/de skaderamte bygningsdel/e ikke må være forringet på grund af slid og ælde med mere end fx 30 pct. Det vil sige, at der i nogen udstrækning betales nyt for gammelt og som sådan er en vinding.

Reglen medfører således, at såfremt en skaderamt bygningsdel er forringet med mere end fx 30 pct., fradrager man som udgangspunkt i erstatningen med værdiforringelsesprocenten. Indgår flere skaderamte bygningsdele i skaden, udregnes den gennemsnitlige værdiforringelsesprocent på de skaderamte dele. Værdiforringelsen skal altid baseres på en konkret vurdering.

Ved nogle af de nyeste forsikringsbetingelser (selskabsafhængig) på privatområdet erstattes partielle skader til nyværdi fratrukket afskrivning efter faste afskrivningstabeller. Ved store skader, der udløser restværdierstatning, vælger nogle selskaber at erstatte til nyværdi og tabellerne bruges ikke.

### 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, men der kan blive tale om reduceret erstatning, hvis det forsikrede er væsentligt værdiforringet.

#### 31.20 Dagsværdiforsikring

Det forsikrede er dækket for dets værdi som nyt med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder.

#### 31.30 Sumforsikring

Det forsikrede er dækket med den sum, som er fastsat af forsikringstager. 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.

	<b>Nyværdi</b>	<b>Dagsværdi</b>	<b>Førsterisiko</b>	<b>Sumforsikring</b>
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

	<b>Nyværdi</b>	<b>Dagsværdi</b>	<b>Førsterisiko</b>	<b>Sumforsikring</b>
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)
Haveanlæg	Nyværdi	Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi	Udenfor sum: Nyværdi
Forsikringssum	Sumløs	Sumløs	Fast sum	Fast sum

Se i øvrigt Forsikring & Pensions vejledning: Opgørelse af bygningskader for en- og tofamiliehuse og fritidshuse på <http://www.fpsikring.dk/bygning>

### **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**

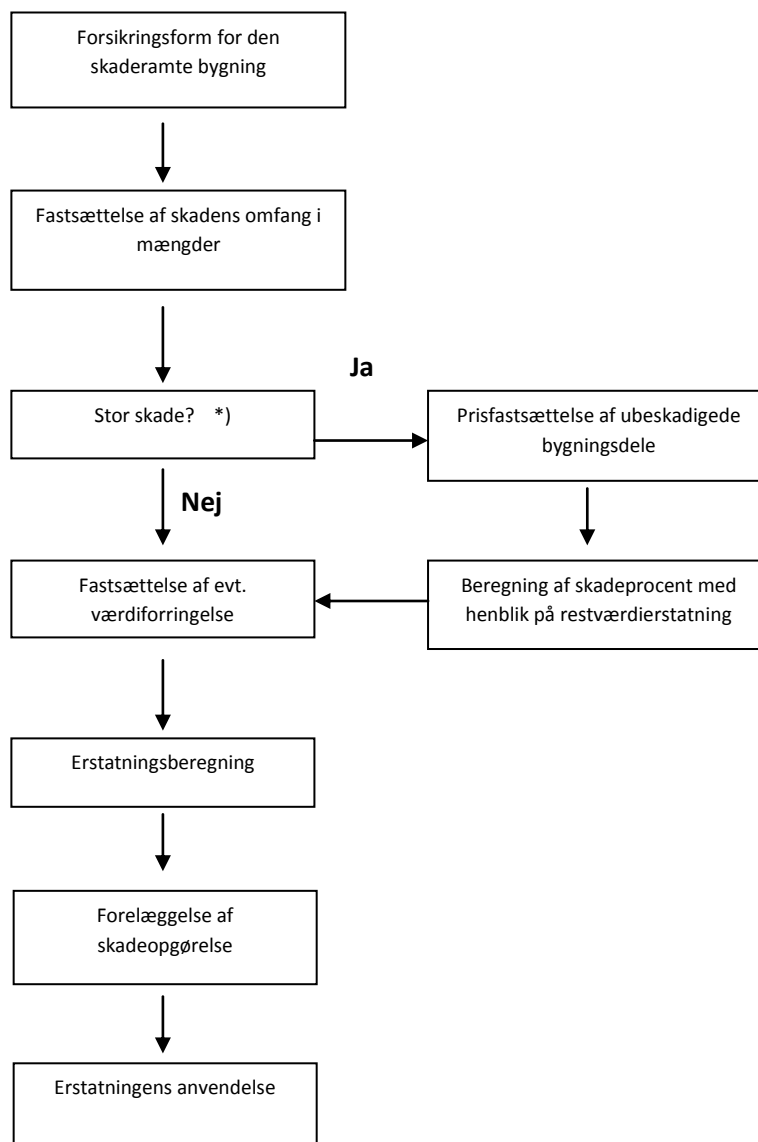
Det kan forekomme, at byggemyndigheden i kraft af gældende byggelovgivning stiller krav til bygningen. Er skaden af en sådan karakter, at byggemyndigheden stiller krav jf. byggelovgivningen, kan forøgede byggeudgifter erstattes i et vist omfang og under bestemte forudsætninger – se forsikringsbetingelserne.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

### **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.



\*) Er der tale om en stor skade, skal der ske prisfastsættelse af ubeskadigede bygningsdele således, at der kan ske beregning af skadeprocenten. Herudfra kan man fastslå, om der skal udbetales restværdierstatning, såfremt forsikringen omfatter denne.

Med hensyn til nærmere vejledning omkring opgørelse af skader - se Forsikring & Pensions vejledninger: Opgørelser af bygningskader for en- og tofamiliehuse

samt fritidshuse, Opgørelser af bygningskader for landbrugsbygninger, samt Levetidstabeller. Vejledningerne kan ses på <http://www.fpsikring.dk/bygning>

#### **40 Aftaleregler**

#### **41 Indhentning af 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).

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 samt Vejledning nr. 10019 af 1. marts 1984 om indhentning af tilbud inden for byggehåndværksfagene.

Materialerne kan hentes på <http://www.retsinformation.dk>

##### **41.10 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 anvendes af private forbrugere, der ønsker det.

##### **41.20 Indhentning af tilbud**

Indhentning af tilbud kan ske gennem offentlig eller begrænset licitation eller ved underhåndsbud. Tilbudsgiveren skal udtrykkeligt angive det, hvis der er tale om licitation.

Ved licitation forstås, at en opgave udbydes således, at flere opfordres til inden samme bestemte tidspunkt og på samme udbudsgrundlag eller ud fra fælles mindstekrav at give bindende tilbud eller at give tilbud om at indgå i et forpligtende samarbejde om en bygge- og anlægsopgave.

Ved offentlig licitation rettes opfordring til at byde til en ubestemt kreds ved annonce i pressen eller i elektroniske medier. Ved begrænset licitation rettes opfordringen til at byde direkte og alene til dem, man ønsker tilbud fra.

Underhåndsbud, dvs. tilbud, der indhentes på anden måde end ved licitation, kan anvendes, hvis den samlede entreprise ligger under 2 mio. kr. ekskl. moms. For arbejder med en anslået værdi ekskl. moms på mere end 2 mio. kr. kan underhåndsbud indhentes i særlige tilfælde, fx hvor kun en virksomhed kan udføre arbejdet, jf. i øvrigt bekendtgørelsens § 13 stk. 4. Udbyderen kan ikke indhente mere end fire underhåndsbud på samme arbejde.

##### **41.30 Det økonomisk mest fordelagtige bud**

Efter tilbudsloven kan der udbydes bygge- og anlægsopgaver ikke blot efter kriteriet "det laveste bud", men også efter kriteriet "det økonomisk mest fordelagtige bud". Ved udbud efter det mest fordelagtige bud skal tildelingskriterierne angives i prioriteret rækkefølge.

Bygherrens ret til at forhandle med tilbudsgiverne er ved udbud efter prisen forudsat, at man kun må forhandle med billigste tilbudsgiver. Udbydes der efter kriteriet økonomisk mest fordelagtige bud, må man forhandle med alle om alt efter licitationens afholdelse. Den eneste begrænsning er, at forhandlingerne ikke må føre til, at tildelingskriteriet ændres, eller at opgavens karakter ændres væsentligt.

Medmindre udbyderen annullerer licitationen, skal ordren tildeles i overensstemmelse med licitationsbetingelserne, dvs. enten det laveste bud eller det økonomisk mest fordelagtige bud. (En annullering må kun ske, hvis der foreligger en saglig grund hertil – fx en udvikling der gør, at byggeriet ikke kan gennemføres, eller hvis det viser sig, at de tilbudte priser er for høje i forhold til budgettet, fordi bygherren har undervurderet opgaven, eller der ikke har været den fornødne konkurrence).

Ved et tildelingskriterie efter det økonomisk mest fordelagtige bud har de tilbudsgivere, der ønsker det, krav på at få underretning om, hvilket tilbud der er accepteret samt en redegørelse for tilbuddets egenskaber og relative fordele i forhold til udbudsbetingelserne.

#### 41.40 Underhåndsbud

Underhåndsbud er omfattet af pligten for udbyderen til at skabe konkurrence og af kravet om ligebehandling, således at valget mellem tilbuddene sker på et objektivt grundlag. I den forbindelse skal udbyderen oplyse, om tildelingen af ordren sker på grundlag af kriteriet laveste pris eller kriteriet økonomisk mest fordelagtige bud.

#### 41.50 Vedståelsesfrist

Der er med tilbudsloven indført en vedståelsesfrist på 40 arbejdsdage, medmindre andet er angivet i udbudsmaterialet.

#### 41.60 Klage over licitation

Klager over overtrædelse af reglerne behandles af Klagenævnet for Udbud. Klagenævnet har kompetence til at gribe ind og kræve udbudsproceduren ændret samt tillægge klager erstatning, hvis denne har lidt et tab. Nævnet kan endvidere annullere en ulovlig beslutning og pålægge ordregiveren at lovliggøre udbudsforretningen.

### 42 Anvisninger som aftalegrundlag

I byggeriet anvendes følgende gængse anvisninger som aftalegrundlag mellem parterne i en given sag: ABR89 almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand af 1989, AB92 almindelige bestemmelser for arbejder og leverancer af 1992, ABT93 almindelige bestemmelser for totalentrepriser af 1993 samt AB Forbruger af 2010.

#### 42.10 ABR89

ABR89 står for Almindelige Bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand, udfærdiget i 1989 af Praktiserende Arkitekters Råd, Dansk Ingeniørforening og Ingeniør-Sammenslutningen samt Boligministeriet. ABR89 er et frivilligt regelsæt, som kan bruges som aftalegrundlag imellem fx bygherre og arkitekt.

Bestemmelserne i ABR89 er altså ingen lov, men skal aftales særskilt i hvert enkelt tilfælde for at være gældende.

I ABR89 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 retsinformation på [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54917](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54917)

#### 42.20 AB92

AB92 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 AB92, som for længst har opnået status som "byggeriets bibel".

AB92 dækker situationer med fag-, stor- eller hovedentreprise. Ved totalentreprise dækker "tvillingen" ABT93. AB92 er ikke nogen lov, men et såkaldt "agreed document". Derfor skal AB92 i princippet aftales i hver enkelt sag for at være gældende.

I AB92 fastlægges de almindelige regler for aftaler mellem bygherrer og entreprenører, og hovedpunkterne er: Aftalegrundlaget, sikkerhedsstillelse 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 retsinformation på [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54914](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=54914)

#### 42.30 ABT93

ABT93 er et frivilligt regelsæt, som dækker aftaleforholdet mellem bygherre og entreprenør. ABT93 er en slags "tvilling" til AB92. Hvor AB92 dækker situationer med fag-, stor- eller hovedentreprise, dækker ABT93 ved totalentreprise, men kun hvis det aftales i hvert enkelt tilfælde. ABT93 er ikke nogen lov, men et såkaldt "agreed document". Derfor skal ABT93 i princippet aftales i hver enkelt sag for at være gældende.

Aftalen kan hentes på udbudsportalen på [www.udbudsportalen.dk/515166](http://www.udbudsportalen.dk/515166)

#### 42.40 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](http://www.boligejer.dk/abforbruger)

## **50 Lovliggørelse**

### **51 Lovliggørelseserstatning**

Når en bygning skal istandsættes eller genopføres/reetableres efter større skader, kan bygningsmyndighederne stille krav om en lovliggørelse i henhold til byggelovgivningen. 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.

Nogle af de vigtigste forudsætninger er:

- at byggeudgifterne vedrører de dele af bygningen, der ydes erstatning for
- at beregningen foretages ud fra den forudsætning, at bygningen opføres i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted på grunden
- at bygningens værdiforringelse på grund af slid og alder ikke overstiger en nærmere fastsat procentsats, fx 30 pct. i forhold til nyværdi
- at istandsættelse eller genopførelse finder sted
- at udgifterne ikke vedrører foranstaltninger, som af byggemyndighederne var eller kunne være krævet, inden skaden indtraf
- at årsagen til lovliggørelse ikke er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse.

### **52 Hvornår skal der byggesagsbehandles?**

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 [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=87573](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=87573). 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.

52.10 I det følgende er beskrevet reglerne gældende efter Bygningsreglementet 2008 (BR08) og Bygningsreglementet 2010 (BR10).

BR10 er gældende fra 30. juni 2010 med en overgangsperiode til 30. december 2010.

52.20 BR 08, afsnit 7.4 - Ombygning og andre væsentlige forandringer i bygningen og udskiftning af kedler m.v.

I BR 08 afsnit 7.4 kan der forekomme bestemmelser, som skal opfyldes ved partielle skader, selv om skaden ikke har et omfang, så der i henhold til notatet fra Erhvervs- og Boligstyrelsen – juni 2002, skal byggesagsbehandles.

52.30 BR 08 afsnit 7.4.2 - Større ombygninger

Bestemmelsen gælder ikke enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lign. Der er to uafhængige tilfælde, der kan medføre krav om energimæssig opdatering af bygningsdele, det gælder også dele der ikke nødvendigvis er en del af selve byggearbejdet.

a) Byggearbejder der omfatter mere end 25 pct. af klimaskærmens areal. Til klimaskærmen henregnes tag, ydervægge, vinduer, yderdøre, terrændæk og krybekælderdek.

b) Byggearbejder der udgør mere end 25 pct. af seneste offentlige ejendomsværdi med fradrag af grundværdien. I bygningsreglementet er nærmere beskrevet hvilke udgifter der indgår i opgørelsen.

52.40 BR 08 afsnit 7.4.3 - Enkeltforanstaltninger

Hvis byggearbejdet omfatter en af følgende enkeltforanstaltninger, skal de energimæssige bestemmelser opfyldes, når det pågældende arbejde udføres:

- Ved udskiftning eller etablering af ny tagdækning
- Ved udskiftning af ydervæggens regnskærm
- Udskiftning af kedel
- Facadevis udskiftning af vinduer
- Samlet udskiftning af tagvinduer og ovenlys.

52.50 BR 10 stiller krav til, at den enkelte bygningsejer også ved mindre renoveringer, udskiftningsarbejder og ombygninger, skal overholde bygningsreglementets energikrav til de enkelte bygningsdele. Kravene stilles som faste landsdækkende energikrav til fx vinduer ved udskiftning af blot et enkelt vindue, hvor det hidtil har været sådan, at energikravene til vinduer kun træder i kraft, når vinduer i en facade skiftes.

På samme vis stilles der krav om, at der skal foretages efterisolering ved mindre renoverings- udskiftnings- og ombygninger. Kravet træder i kraft, hvis

efterisoleringsarbejdet i det konkrete tilfælde er rentabelt. Hidtil har der kun været krav om efterisolering ved væsentlige ombygninger og renoveringer.

I BR10 stilles der krav til vinduernes energibalance, der også tager højde for den energi, der kommer ind ad vinduet.

52.60 Forsikring & Pension udarbejder en række eksempler, hvor det vil være nødvendigt at efterkomme de nye energikrav, og i hvilke tilfælde det ikke vil være rentabelt. Eksemplerne forventes klar inden udgangen af 2010.

52.70 Rentabilitet m.m.:  
Fælles for bestemmelserne ovenfor er, at de kun skal gennemføres i den udstrækning de er rentable. 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.

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

## **60 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.

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

## **61 Anvendelsesområde**

Konkurrencerådet har udstedt bekendtgørelser for, hvordan en række forskellige håndværks-ydelser skal faktureres. Disse faktureringsregler gælder i de tilfælde, hvor der ikke er afgivet og accepteret et tilbud, såvel for udførelsen af nyt arbejde som for reparations- og vedligeholdelsesarbejde.

Reglerne for faktureringen er af Konkurrencerådet fastsat i:

Bekendtgørelse nr. 780 af 21. november 1990 om fakturering af vej-, jord-, kloak- og betonarbejde, murer-, tømrer- og bygningsnedkerarbejde, elektrikerarbejde samt blikkenslager- og VVS-arbejde (visse håndværkerydelser). Bekendtgørelsen kan hentes på retsinformation [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=65003](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=65003)

Bekendtgørelse nr. 778 af 21. november 1990 om fakturering af malerarbejde. Bekendtgørelsen kan hentes på retsinformation [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=65001](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=65001)

Bekendtgørelse nr. 240 af 17. april 1991 om fakturering af glarmesterarbejde. Bekendtgørelsen kan hentes på retsinformation [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=64450](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=64450)

## 62 Fakturaens oplysninger

Fakturaer skal nummereres fortløbende og skal udstedes i mindst to eksemplarer – et til forsikringstager og et til eget regnskab.

På fakturaen skal der mindst anføres følgende oplysninger:

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

Det kan også være praktisk, at anføre oplysninger om fx telefon, e-mail, bank- og/eller girokonto, men det er ikke et krav, at disse oplysninger står på fakturaen.

Endvidere skal fakturaen indeholde følgende oplysninger om arbejdsydelsen:

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

### 62.10 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. Der er ingen regel for, hvor lang fristen skal være, men det skal dog være praktisk muligt at nå i bank eller på posthus for at betale rettidigt. Hvis debitor ikke gør indsigelser mod fristen, anses denne for at være accepteret.

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

#### 62.20 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 7 pct. 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. I dette krav skal samtidig være angivet, at manglende betaling vil medføre tilskrivning af renter.

#### 62.30 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. 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. Der kan ikke aftales et gebyr, som er højere, men der er ikke noget til hinder for, at der opkræves et lavere gebyr. I tilfælde af at sagen fortsætter til inkasso, gælder også her et loft på 100 kr. for inkassogebyret.

### 70 Ejerskifte

Ejerskifte er et særligt arbejdsområde for bygningstaksatoren; et arbejde der kræver byggeteknisk indsigt, kendskab til byggeskik kombineret med en forsikringsteknisk indsigt.

### 71 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 sagkyndig rapport – en tilstandsrapport – og hvis han indhenter tilbud på en ejerskifteforsikring, som han udleverer til køberen.

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

### 72 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.

På sekretariat for huseftersyn og energimærknings hjemmeside kan du læse mere om Huseftersynsordningen <http://boligcentrum.dk/huseftersynsek.htm>

### **73 Tilstandsrapport**

Ved et huseftersyn gennemgås hele bygningen af en bygningsagkyndig. 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.

### **74 Ejerskifteforsikring**

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

Ejerskifteforsikringens formål er at dække skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten, fordi de ikke har kunnet konstateres ved huseftersynet, eller som den bygningsagkyndige 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. 705 af 18. juli 2000.

Bekendtgørelsen kan hentes på [www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=853](http://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=853)

### **75 Forskelle på ejerskifteforsikringer**

Nogle selskaber tilbyder udvidet dækning i forhold til betingelser nævnt i Bekendtgørelse nr. 705 af 18. juli 2000. Det gælder bl.a. dækning af ulovlige installationer og bygningsindretninger. Udvidelserne vil normalt være klart fremhævet i forsikringsbetingelserne eller på anden måde.

## **76 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 [www.fpsikring.dk](http://www.fpsikring.dk) under bygning.

## **80 Byggeskadeforsikring**

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 forsikringselskabet, 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.

## **81 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 byggeskadeforsikringselskabet underrettes om forholdet. Hvis skaden udbedres på en anden tingsforsikring, fratages byggeskadeforsikringselskabet muligheden for at få entreprenøren eller bygherren til at udbedre skaden.

## **82 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.

### **83 Udgiften til byggeskadeforsikring i forbindelse med en totalskade**

Der er ikke fælles praksis i selskaberne for, om udgiften til byggeskadeforsikringen i forbindelse med erstatningsberegningen, skal være en del af udgifterne til lovliggørelse eller om de skal være en del af de øvrige administrative omkostninger.

Hvis udgiften vurderes at være en del af lovliggørelsesdækningen, kan det give problemer i relation til den sumbegrænsning, der ofte er på villaforsikringer. Reglerne om den obligatoriske byggeskadeforsikring kan findes på [www.ebst.dk/byggeregler](http://www.ebst.dk/byggeregler)

### **90 Byggeteknisk skadeerfaring**

I det følgende er nævnt skader som 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.

<b>Skadetype</b>	<b>Afhjælpning</b> (henvisning til relevante afsnit)
Brandskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (91.10) Affugtning (91.20) Asbest (91.30) Korrosion (91.50) Skimmelsvamp (91.120) Sod (91.140)
Forureningskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (91.10) Olieforurenede byggematerialer (91.80) Olieforurening i jord (91.90) Olieselskabernes forsikringsordning (91.100)
Skybrudsskade	Affugtning (91.20) Lugtgener (bakterievækst) (91.70) Skimmelsvamp (91.120)

<b>Skadetype</b>	<b>Afhjælpning</b> (henvisning til relevante afsnit)
Stormskade	Asbest (91.30) Undertage (91.150)
Rør- og stikledningsskade	Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer (91.10) Affugtning (91.20) Asbest (91.30) Letklinker, gulvkonstruktioner opbygget på letklinker (91.60) Overskudsjord (91.110) Skjulte rør (91.40) Slagger, gulvkonstruktioner opbygget på slagger (91.130)

## **91 Uddybning af stikord**

### **91.10 Affaldsbehandling og bortskaffelse af byggematerialer**

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.

### **91.11 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.



- 91.12 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.
- 91.20 **Affugtning**  
Ved mere krævende affugtningsopgaver, hvor vandmængderne er større, og hvor vandet er trængt dybere ind i materialerne eller i hulrum, anvendes særligt mekanisk udstyr i form af kondens- eller sorptionsaffugtere.  
  
En affugtning skal ske kontrolleret. For at undgå revner og sprækker – især i træ – må udtørringen ikke ske for hurtigt. Affugtningen må heller ikke ske for langsomt, da dette øger risikoen for skimmelsvampeangreb.
- 91.21 Kondensaffugtere  
Kondensaffugtere er anvendelige til mindre områder, som kan afgrænses og med rumtemperaturer over 15°C, fx ved opbygning af en plastikafskærmning, så affugtningen kun sker i et begrænset område. De er billige og kan indkøbes i byggemarkeder.
- 91.22 Sorptionsaffugtere  
Sorptionsaffugtere er anvendelige til større områder, og kan anvendes ved lavere temperaturer end 15°C. Affugterne er relativt dyre at anskaffe. (Kilde: BYGERFA 01 12 20).
- 91.30 **Asbest**
- 91.31 Asbest i bygninger  
Asbestholdige materialer i bygninger kan fx være asbestcementtage, asbestcementvægplader (Eternit), bløde loft- og vægplader (Asbestolux), skorstensforinger, aftrækskanaler, vinylbeklædninger, teknisk isolering osv.  
  
Information om asbest kan ses i Arbejdsministeriets bekendtgørelse nr. 1502 af 21. december 2004. Bekendtgørelsen kan hentes på retsinformation på <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=30157>
- 91.32 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:
- 91.321 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 entres 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.

91.322 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.

91.33 Reparation af asbestholdigt materiale

Det ødelagte asbestholdige materiale fjernes i overensstemmelse med ovennævnte.

Nyt asbestfrit materiale anvendes derefter til reparation.

91.40 **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.

Vådruksbehandling erstattes kun i det omfang, at det var til stede tidligere. Der er ikke tale om en hel bygningsdel – jf. notat fra Erhvervs- og Boligstyrelsen, juni 2002 (se bilag 2).

91.50 **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, som ved kontakt med vand danner saltsyre. Når saltsyreholdig røg kommer i kontakt med metaloverflader, 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.

#### 91.51 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).

#### 91.60 **Letklinker, gulvkonstruktioner opbygget på letklinker**

Letklinker er et meget anvendt materiale til det kapillarbrydende lag under terrændæk. Anvendelsen af komprimerede letklinker (fx Leca, Fibo) giver sjældent anledning til problemer.

I gulvkonstruktioner, hvor uisolerede vand- eller varmerør er nedlagt i letklinker, kan der dog være risiko for omfattende skader på rørene. Som følge af en enkelt lækage kan større områder omkring lækagen være opfugtet, alt afhængig af underbundens beskaffenhed, membranplacering m.v. For rør, der ligger i opfugtede letklinker, er risikoen for korrosion stor. Hvor opfugtede områder strækker sig ind under tilstødende rum, ser man ofte skader på rørene også under disse rum.

Visse huse er bygget med en gennemgående betonbundplade, hvorpå der er lagt 10-20 cm letklinker som isolering og kapillarbrydende materiale. Herpå er der svømmende gulv eller udstøbt et betondæk som underlag for klinker for den afsluttende gulvkonstruktion.

Vand- og varmerørene ligger typisk i letlinkelaget mellem de to betonlag.

I disse konstruktioner kan der være meget store områder, der er opfugtet, inden man opdager en lækage i et rør. Vandet breder sig fra lækagen ud på den nederste betonbund og medfører stor risiko for korrosion af rørene, der ligger i de opfugtede letklinker. Der er ofte tale om meget store skader ved denne type gulvkonstruktion.

#### 91.70 **Lugtgener (bakterievækst)**

I en skadesituation mistes ofte kontrollen over miljøet (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 fødevarerproducenter, 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.

#### 91.80 **Olieforurenedede 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.

#### 91.90 **Olieforurening i jord**

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

Olieforurenet 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 Lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord. Loven kan læses på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

#### 91.100 **Olieselskabernes forsikringsordning**

Olieselskabernes forsikringsordning ligger p.t. hos Topdanmark. Ifølge Lovbekendtgørelse om forurenede jord, § 48 kan myndighederne meddele påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger efter et olieudslip fra en olietank med tilhørende rørsystemer. Ifølge § 49 skal ejere af olietanke 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.

91.101 Hvad dækker forsikringen

Forsikringen erstatter udgifter, der medgår til at følge myndighedernes påbud efter § 48. Hvis omkostningen overstiger 2 mio. kr., betaler det offentlige det overskydende beløb. Forsikringen ophører 6 måneder efter, at olietanken er taget ud af brug.

91.102 Betingelser

Det er bl.a. en betingelse, at:

- forureningen ikke stammer fra en olietank med tilhørende installationer, som tankejeeren ved eller burde vide er ulovlig,
- forureningen ikke skyldes, at levering af fyringsolie er foretaget på ulovlig vis,
- forureningen ikke har været kendt før den 1. marts 2000, hvor forsikringsordningen trådte i kraft,
- ejeren af olietanken har modtaget olieleverancer fra et olieselskab, der deltager i nærværende ordning,
- forureningen ikke skyldes ejerens forsætlige handlinger,
- fyringsanlægget har været i brug efter 1. marts 2000 og har været i brug eller kunne have været i brug umiddelbart før konstateringen af forureningen.

91.103 Automatisk ordning

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

Dette skal i givet fald meddeles olieselskabet eller Topdanmark, der over for kunden skriftligt bekræfter, at denne er udtrådt af ordningen.

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

91.104 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.

91.110 **Overskudsjord**

Hvis der, i forbindelse med en skade, 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. Forsikringssselskabet betaler for undersøgelse af jorden i forbindelse med en dækningsberettiget skade og betaler for deponering af jorden.

Læs mere om emnet på: [http://www.virksomhedernes-miljoeguide.dk/da/menu/jord/opgravetjord.htm?wbc\\_purpose=bas](http://www.virksomhedernes-miljoeguide.dk/da/menu/jord/opgravetjord.htm?wbc_purpose=bas)

#### 91.120 **Skimmelsvamp**

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

I relation til indeklimaproblemer er det ikke 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 indenfor en acceptabel tidshorisont.

Afhængig af konstruktionens opbygning og materialevalg kan det blive nødvendigt at adskille konstruktionen i større eller mindre grad.

Som en tommelfingerregel må man regne med, at et skimmelsvampeangreb under gunstige forhold vil kunne etablere sig på 2-3 uger (læs mere i BYG-ERFA bladene - 080616, 080617, 080618).

#### 91.130 **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.

Efterfølgende har slaggelag under terrændæk givet anledning til problemer. Det har vist sig at slagger kan være fugtsugende og derfor ikke kan anvendes som kapillarbrydende lag.

Ydermere kan der efter fugtoptagelsen, fx som følge af en rørskade, ske en kemisk reaktion, som medfører en volumenforøgelse af slaggerne.

Typiske skadetegn er, at et terrændæk hæver sig på midten, eller at 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 klaplag og slaggelag. En bekostelig reparation.

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

Det viser sig, at hævnningen af et slaggelag maks. andrager 10 pct. af slaggelagets 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 - 97 06 23).

#### 91.140 **Sod**

Selv meget små mængder sod, fx bag karme/indfatninger, isolering i parallelkonstruktioner, hulrumisolering m.v., vil kunne give anledning til lugtgener.

Lugtsanering eller udskiftning skal overvejes.

Lugtsanering kan foretages med ozonbehandling (røgkanon).

Sod kan evt. indkapsles ved en forsegling udført af maler.

#### 91.150 **Undertage**

Ved stormskader giver det ofte problemer, hvis der ikke er anvendt et egnet produkt til undertag. I perioden 1960 til 1990 er 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.

### **100 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 forsikringsselskab og håndværker eller mellem forsikringstager og forsikringsselskab. Disse uenigheder drejer sig ofte om kvalitet, pris og tid og om dækning/dækningsomfang.

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

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

<b>Forsikringstager/Håndværker</b> - se afsnit 101	Klager og klagefrister
	Løsningsmuligheder <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afhjælpning af mangler</li> <li>- Afslag i prisen</li> <li>- Erstatning</li> <li>- Afhjælpning ved anden håndværker</li> </ul>
	Uenighed <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ankenævn og klageinstanser</li> <li>- Syn og skøn til sikring af bevis</li> <li>- Retssag</li> <li>- Voldgift</li> </ul>
<b>Forsikringsselskab/ Forsikringstager</b> - se afsnit 103	Klagemulighed <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ankenævnet for Forsikring</li> <li>- Syn og skøn til sikring af bevis</li> <li>- Voldgift</li> <li>- Retssag</li> </ul>

## **101 Uoverensstemmelser mellem forsikringstager og håndværker**

### 101.10 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 fem år over håndværkerens arbejde.

### 101.20 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.

#### 101.21 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.

#### 101.22 Hvis håndværkeren ikke afhjælper

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

#### 101.23 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.

#### 101.24 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.

#### 101.25 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.

### **102 Uenighed**

#### 102.10 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 beskrives yderligere i afsnit 104.10.

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

#### 102.20 Syn og skøn

Formålet med iværksættelse af syn og skøn er at tilvejebringe en sagkyndig vurdering til sikring af bevis. Syn og skøn beskrives yderligere i afsnit 104.20.

#### 102.30 Voldgift

Efter dansk ret kan parterne i et retsforhold i princippet selv bestemme, om de ønsker en konflikt løst ved voldgift i stedet for gennem en retssag for domstolene. Voldgift beskrives yderligere i afsnit 104.30.

#### 102.40 Retssag

Såfremt sagen ikke afklares ved ankenævn eller andre klageinstanser, kan den indbringes for domstolene. Alle sager under kr. 500.000 føres ved byretten (der findes 82 byretskredse fordelt jævnt i Danmark). Sager over kr. 500.000 indbringes for landsretten (Østre og Vestre Landsret). Retssag beskrives yderligere i afsnit 104.40.

#### 102.50 Advokathjælp

Hvis man har behov for advokathjælp, kan man i første omgang opsøge den gratis advokat-rådgivning.

Den gratis advokatrådgivning findes ca. 100 steder i landet. Rådgivningen er ikke indtægtsbestemt og er i princippet anonym. Den er baseret på personligt fremmøde, hvor man kan få råd og vejledning af en advokat.

### **103 Uoverensstemmelser mellem forsikringstager og selskab**

#### 103.10 Klagemulighed

Hvis forsikringstageren er utilfreds med forsikringsselskabets afgørelse i en skadesag, kan han ved henvendelse til selskabet eller Ankenævnet for Forsikring få tilsendt/udleveret et klageskema.

Oplysninger om ankenævnet kan ses i bilag 1.

I visse tilfælde er der mulighed for at få retshjælpsdækning i reklamationssager.

#### 103.11 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 forsikringsselskabet og forsikringstageren:

- Forsikringsselskabets navn

- Bygningstaksatorens navn og adresse
- 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 af tage fotos af skaden.

#### 103.20 Aftalegrundlag

Hvis bygningstaksator ønsker arbejdet udført på et bestemt grundlag, fx "AB92 - Almindelige betingelser for bygge- og anlægsarbejde 92", (se afsnit 42.20) 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.

Kan sagen ikke behandles af Ankenævnet for Forsikring, eller ønsker parterne ikke at følge en afsagt kendelse, kan sagen indbringes ved domstolene eller voldgift (se side 36).

### 104 **Behandling af uoverensstemmelser**

I dette afsnit beskrives ankenævn, syn og skøn, voldgift samt retssag mere uddybende.

#### 104.10 Ankenævn og klageinstanser

Opstår der uenighed om arbejdets kvalitet og/eller arbejdets pris, kan forsikringstageren indgive en klage til et ankenævn.

Forsikringstageren kan klage, hvis:

- forsikringstager har reklameret skriftligt til den håndværker, som han har truffet en aftale med,
- håndværkeren har afvist reklamationen eller undladt at reagere på reklamationen og
- forsikringstager har betalt den del af regningen, der ikke er uenighed om.

Et ankenævn kan i særlige tilfælde bestemme, at et beløb, som ellers var forfaldent til betaling, skal deponeres, eller at der stilles sikkerhed i en bank el.lign., inden en sag afgøres ved nævnet. Dette sker oftest på opfordring fra håndværkeren.

Forsikringstageren kan som før nævnt selv kontakte et ankenævn, men ved større sager kan juridisk og uvildig byggesagkyndig bistand anbefales.

Der eksisterer en række private ankenævne, der er godkendt af Forbrugerklagenævnet. En godkendelse betyder bl.a., at ankenævnet behandler alle klager, uanset om den erhvervsdrivende er medlem af en brancheorganisation eller ej. Er ankenævnet ikke godkendt, er der ingen offentlig kontrol med, om reglerne for klagenævnets sammensætning og sagsbehandling er betryggende for parterne. Her bør forsikringstageren være opmærksom på, at der kan stilles visse betingelser for en eventuel behandling.

Ankenævn og klageinstanser – se bilag 1.

#### 104.20 Syn og skøn

Et hovedformål med iværksættelse af syn og skøn er at tilvejebringe en sagkyndig vurdering, der kan vejlede den domstol eller anden instans, der skal afgøre en foreliggende tvist.

Et andet formål kan være at sikre et bevis mod at gå tabt.

#### 104.21 Muligheder

Syn og skøn kan være såvel indenretligt, dvs. udmeldt af en domstol, som udenretligt, dvs. enten baseret på parternes aftale eller på udmeldelse fra et andet organ fx Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, Teknologisk Institut, By og Byg m.fl.

#### 104.22 Syns- og skønstema

Som introduktion til den problemstilling syns- og skønsmanden skal tage stilling til, udarbejdes en kort sagsfremstilling. Selv om sagsfremstillingen ikke bør have karakter af procedure, accepteres det i reglen, at man fremlægger de brevvekslinger/del af brevvekslinger, der er gået forud for sagens opstart. Sagsfremstillingen kan evt. blot bestå i en henvisning til korrespondancen mellem parterne.

De konkrete spørgsmål til syns- og skønsmanden kan udarbejdes af alle involverede parter, og skal være korte klare og neutrale. Alle spørgsmål og bilag i øvrigt, der skal forelægges syns- og skønsmanden, skal godkendes af alle involverede parter.

Såfremt parterne ikke kan opnå enighed om sagsfremstillingen, spørgsmål og bilag i øvrigt, træffer retten – ved indenretligt syn og skøn – afgørelse herom. Afgørelsen kan ankes til en højere retsinstans.

Der er mulighed for at stille yderligere spørgsmål ved syns- og skønforretningen, og/eller efter syns- og skønserklæringen er fremsendt til parterne. Det bør dog

tilstræbes, at alle afklarende spørgsmål er stillet, inden erklæringen foreligger, således at det efterfølgende kun er nødvendigt at stille eventuelle uddybende spørgsmål, som kan være affødt af syns- og skønsmandens besvarelse. For god ordens skyld bør der tages forbehold for at stille sådanne supplerende spørgsmål.

Man skal ikke i forbindelse med en evt. domsforhandling forvente at kunne ændre en syns- og skønsmands vurdering af et forhold. Man må i stedet forsøge med supplerende spørgsmål.

#### 104.23 Valg af syns- og skønsmand

De involverede parter vælger en syns- og skønsmand.

Kan der ikke opnås enighed om valg af syns- og skønsmand, kan man bede domstolene, Teknologisk Institut, SBI, Voldgiftsnævnet for bygge og anlæg m.fl. om at udpege en syns- og skønsmand. Det fremkomne forslag skal godkendes – evt. forkastes – af alle involverede parter.

#### 104.24 Syns- og skønserklæringen

Erfaringen viser, at syns- og skønserklæringen i en retssag tillægges stor/afgørende betydning – det må nødvendigvis være sådan, når en juridisk domstol skal træffe afgørelse i en sag, der nødvendiggør stillingtagen til tekniske eller ikke-juridiske forhold.

#### 104.25 Syn og skøn er tidskrævende

Erfaringen viser, at det meget ofte kan tage ganske lang tid at gennemføre et syn og skøn.

Såfremt det i forbindelse med ganske bestemte typer sager er nødvendigt med et hurtigt gennemført syn og skøn, kan man foruden ekspertise-krav stille krav om, at syns- og skønsmanden kan udarbejde syns- og skønserklæringen inden for en bestemt tidsfrist.

Når man sender syns- og skønserklæringen til et skønsmandsinstitut, som fx Teknologisk Institut, bør det fremgå, at man ønsker erklæringen udarbejdet inden en bestemt tidsfrist.

Nødvendige udbedningsarbejder vil, under forudsætning af at parterne ikke har flere spørgsmål til syns- og skønsmanden, typisk kunne igangsættes, når syns- og skønsmanden har besvaret de stillede spørgsmål.

Kilde: Ønskes en mere detaljeret belysning af begrebet "syn og skøn", henvises til bogen "Syn og Skøn" af Erik Hørlyck, hvor nogle af ovennævnte oplysninger er hentet fra. Bogen udgives af Jurist- og Økonomforbundets forlag, eller på Danmarks Domstoles hjemmeside [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk).

#### 104.30 Voldgift

Efter dansk ret kan parterne i et retsforhold i princippet selv bestemme, om de ønsker en konflikt løst ved voldgift i stedet for gennem en retssag for domstolene. Voldgiftsavgørelse er et alternativ til domstolsprøvelse, fordi den ligesom en dom er juridisk bindende.

Ofte indgår en voldgiftsklausul i kontrakter – navnlig branchekontrakter, forsikringsbetingelser, foreningsvedtægter og lignende. Eksempelvis er der i AB92 en aftale om, at tvister mellem parterne afgøres af Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed i København, hvis afgørelser er endelige.

Parterne vælger hver en voldgiftsmand. Voldgiftsmændene vælger en opmand, som i tilfælde af uoverensstemmelser mellem voldgiftsmændene træffer afgørelse på de punkter, hvor der er uenighed.

Generelt anbefales voldgift, hvis parterne er enige om den byggetekniske udførelse, men er uenige om en prisfastsættelse.

#### 104.31 Sagens afgørelse

Der afsiges snarest muligt en kendelse (oftest 4 uger efter forhandling er afsluttet), der skal indeholde en afgørelse af de omtvistede punkter. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem voldgiftsrettens medlemmer afgøres sagen efter flertallet af stemmer.

Kendelsen er endelig og bindende for parterne. En voldgiftsavgørelse kan altså ikke appelleres.

#### 104.40 Retssag

Domstolene er ordnet i et hierarkisk system. Det indebærer, at en sag, der er afgjort af den ene domstol, kan appelleres direkte til en højere ret. En sag afgjort ved byretten kan altså appelleres til landsretten, og en sag afgjort ved landsretten kan appelleres til højesteret.

Det danske system hviler på et toinstansprincip, hvilket vil sige, at en sag som hovedregel kan appelleres en gang, men også kun én gang. Den første behandling af en sag kaldes 1. instansbehandling. Såfremt sagen appelleres, kaldes den næste behandling for 2. instansbehandling. Ved særlige principielle sager kan der af Procesbevillingsnævnet gives tilladelse til en 3. instansbehandling.

Læs mere på Danmarks Domstoles hjemmeside på [www.domstol.dk](http://www.domstol.dk)

En sagsbehandling gennemløber følgende punkter: En forberedelse af sagen, en domsforhandling, forligsmægling og endelig rettens udarbejdelse og afsigelse af en dom.

Efter forhandling skriver den dommer, der har behandlet sagen, en dom. Resultatet læses op i et restmøde. En dom indeholder typisk en beskrivelse af sagens faktiske omstændigheder, en gengivelse af parts- og vidneforklaringer, en begrundelse for dommens resultat og selve dommen.

## **Bilag 1 Ankenævn og klageinstanser**

### **Byggeriets Ankenævn**

Byggeriets Ankenævn behandler klager over nybygnings-, ombygnings-, tilbygnings- og reparationsarbejder vedrørende murer-, tømrer-, snedker- og stenhuggerarbejde.

Nævnet behandler endvidere klager over køkkenarbejde (køkkenelementer og montering af disse), når aftalen om udførelse af arbejdet er indgået efter 23. oktober 1997, og klager over tagtækkerarbejde, når aftalen om udførelse af arbejdet er indgået efter 1. oktober 1999.

De håndværkere, der er medlem af Byg Garantiordning har forpligtet sig til altid at følge ankenævnets afgørelser. Ankenævnet opkræver et gebyr på 250 kr.

Ankenævnet er godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Byggeriets Ankenævn  
Postboks 102  
1004 København K  
Tlf.: 33 74 08 60 Telefontid 10-12  
[www.byggerietsankenævn.dk](http://www.byggerietsankenævn.dk)

### **Ankenævnet for Huseftersyn**

Ankenævnet for Huseftersyn kan behandle klager indgivet af både køber og sælger over tilstandsrapporter udfærdiget under Huseftersynsordningen efter 1. januar 2000 af beskikkede bygningsagkyndige. Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne.

Ankenævnet opkræver et klagegebyr på 250 kr. Ankenævnet behandler kun sager, hvor en udbedring af forholdet vil koste mere end 5-8.000 kr. Ankenævnet er godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Ankenævnet for Huseftersyn  
Dr. Tværgade 7, st.  
Postboks 9043  
1022 København K  
Tlf. 35 25 02 40  
[www.husanke.dk](http://www.husanke.dk)

### **Ankenævnet for VVS-installationer**

Ankenævnet for VVS-installationer behandler klager over udført arbejde eller klager over prisen vedrørende VVS-arbejder.

Det koster 500 kr. at starte en sag ved ankenævnet, og der behandles kun sager for mindst 2.000 kr. og højst 125.000 kr. Ankenævnet er ikke godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Ankenævnet for VVS-installationer  
Slotsgade 2

*Forsikring & Pension*

---

Taksatorvejledning – september 2010

2200 København N  
Tlf.: 35 39 04 90  
[www.vvs-ankenævnet.dk](http://www.vvs-ankenævnet.dk)

### **Gulvbranchens ankenævn**

Alle GSO gulventreprenører og kun disse er omfattet af et ankenævn med en tilhørende garantiordning. Ankenævnet behandler klager over arbejder udført af GSO's medlemmer. Garantiordningen dækker omkostninger op til 30.000 kr. Ankenævnet er ikke godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Gulvbranchens ankenævn  
H. V. Nyholmsvej 7  
2000 Frederiksberg  
Tlf.: 38 34 35 17

### **Ankenævnet for Forsikring**

Ankenævnet behandler efter klage fra en forsikringstager tvister mellem et forsikringssselskab – der er tilsluttet nævnet – og forsikringstageren vedrørende dennes forsikring. Nævnet kan endvidere afgive udtalelser om sådanne uoverensstemmelser med forsikringssselskaber, der ikke er tilsluttet nævnet. Nævnet kan endelig med et ikke-tilsluttet selskabs tiltrædelse behandle en klage over selskabet med de retsvirkninger, der er fastsat i vedtægterne. Ankenævnet opkræver et gebyr på 150 kr. for behandlingen af en klagesag. Ankenævnet er godkendt af Forbrugerklagenævnet.

Ankenævnet for Forsikring  
Anker Heegaards Gade 2, 1.sal  
1572 København V  
Tlf. 33 15 89 00 (10-13)  
[www.ankeforsikring.dk](http://www.ankeforsikring.dk)

### **Klageinstanser**

#### **BYG Malerklagenævn**

BYG Malerklagenævn behandler klager over nybygnings-, ombygnings-, tilbygnings- og reparationsarbejder vedrørende malerarbejde. Ankenævnet opkræver et gebyr på 250 kr. Ankenævnet er ikke godkendt af Forbrugerklagenævnet.

BYG Malerklagenævn  
Kejsergade 2  
1155 København K  
Tlf.: 70 10 11 13

#### **Klagenævnet for Udbud**

Klagenævnet for Udbud behandler klager over overtrædelse af Lov om indhentning af tilbud i bygge- og anlægssektoren, der gælder for udbud efter 1. september 2001. Klagenævnet er ikke godkendt af Forbrugerklagenævnet.

*Forsikring & Pension*

---

Taksatorvejledning – september 2010



Klagenævnet for Udbud  
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V  
Tlf. 33 30 76 21 - Fax 33 30 77 99  
[www.klfu.dk/index.htm?http%3A//www.klfu.dk/Indhold.htm](http://www.klfu.dk/index.htm?http%3A//www.klfu.dk/Indhold.htm)

### **Håndværksrådets Juridiske afdeling**

Håndværksrådets Juridiske afdeling yder bistand i forbindelse med udenretsligt syn og skøn. Er parterne enige om at få en tvist afklaret af en fælles "opmand", anviser Håndværksrådet den aktuelle håndværksmester, som derefter er opmand og udarbejder en skriftlig udtalelse. Dette er en hurtig og billig måde at få afklaret en tvist på, hvis parterne i forvejen er enige om at rette sig efter afgørelsen.

Håndværksrådets Juridiske afdeling  
Islands Brygge 26  
Postbox 1990  
2300 København S  
Tlf. 33 93 20 00  
[www.hvr.dk](http://www.hvr.dk)

### **Andre klagemuligheder**

Mange andre brancher har oprettet garantiordninger og forskellige klagemuligheder, der dog som regel kun vedrører deres egne medlemmer (ankenævnene er ikke godkendt af Forbrugerklagenævnet). Det gælder bl.a.:

- Ankenævnet for Anlægsgartnerarbejde
- Sjælland og Øernes Tækkemandslaug
- Fyns Tækkemandslaug
- Jydsk Tækkemandslaug
- Leverandørforeningen for antenneudstyr
- Elektroinstallatørernes Landsforening
- Glarmesterlaugets Garantiordninger
- Danske Malermestres Garantiordning
- Dansk Låsesmede Forenings Klagenævn.

Derudover kan andre fags brancheforeninger, selvom de ikke laver egentlig klagesagsbehandling, ofte være behjælpelig med opklarende arbejde i forbindelse med en klage.

## Bilag 2 Notat fra Erhvervs- og Boligstyrelsen



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

Til alle kommunalbestyrelser

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf. 35 46 60 00  
Fax 35 46 60 01  
E-mail [efs@efs.dk](mailto:efs@efs.dk)  
[www.efs.dk](http://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 forsikringsselskaber 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 byggelovgivningens 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.

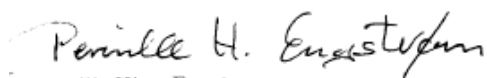
Hvis der er tale om mindre skader, kan disse udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet.

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

gens anvendelse o. lign., som tidligere er godkendt af kommunalbestyrelsen i henhold til byggelovgivningen, planlovgivningen, bygningsvedtægt el. lign., betragtes således i forbindelse med brandskader, stormskader m.v. som rettigheder, der ikke kan forlanges ændret.

Hvis der imidlertid i forbindelse med genopbygningen foretages ombygning eller andre forandringer eller ændringer i benyttelsen af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til tilstandene før skaden, skal de pågældende bygningsforandringer eller benyttelsesændringer byggesagsbehandles i overensstemmelse med de gældende regler herfor i byggelovgivningen, jf. byggelovens § 2 og § 16.

Med venlig hilsen



Pernille Hjort Engstrøm  
Fuldmægtig