



**Lokal Forsikring G/S**  
Holsted Park 15  
4700 Næstved  
CVR-nr. 68 50 98 15  
[www.lokal.dk](http://www.lokal.dk)

# **Forsikringsbetingelser for BYGNINGSBRANDFORSIKRING - ERHVERV**

i tilslutning til dansk lovgivning om forsikringsaftaler m.v.

## **Indholdsfortegnelse:**

<b>1</b>	<b>Forsikringsformer</b>
<b>2</b>	<b>Hvor dækker forsikringen?</b>
<b>3</b>	<b>Hvem er dækket?</b>
<b>4</b>	<b>Hvad omfatter forsikringen?</b>
<b>5</b>	<b>Hvilke skader er dækket?</b>
<b>6</b>	<b>Følgeudgifter</b>
<b>7</b>	<b>Hvordan beregnes erstatningen?</b>
<b>8</b>	<b>Erstatningens anvendelse</b>
<b>9</b>	<b>Risikoændringer</b>
<b>10</b>	<b>Fællesbetingelser</b>

**Betingelsesnr. 2202.01.01**

## **1 FORSIKRINGSFORMER**

### **1.1 Nyværdiforsikring**

Ved Nyværdiforsikring erstattes de forsikrede bygninger, anlæg og tilbehør med deres fulde værdi som nye. Der foretages fradrag i erstatningen på grund af slid og alder, når det beskadigede umiddelbart inden skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien. Se punkt 7.1.

### **1.2 Førsterisikoforsikring**

Ved Førsterisikoforsikring erstattes de forsikrede bygninger, anlæg og tilbehør med deres fulde værdi som nye med indtil den af forsikringstageren fastsatte forsikringssum. Der foretages fradrag i erstatningen på grund af slid og alder, når det beskadigede umiddelbart inden skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien. Se punkt 7.2.

Forsikringssummen indeksreguleres.

Underforsikring kan ikke gøres gældende.

#### **1.2.1 Panthaveraccept**

Anvendelse af forsikringsformen førsterisikoforsikring forudsætter samtykke fra de berettede ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, såfremt der herved sker en nedsættelse af forsikringssummen til et beløb, der er mindre end de forsikrede bygningers fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde.

### **1.3 Dagsværdiforsikring**

Ved dagsværdiforsikring erstattes de forsikrede bygninger, anlæg og tilbehør med deres fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og alder. Se punkt 7.3.

### **1.4 Sumforsikring**

Bygninger, anlæg og tilbehør er dækket med den sum, der er fastsat i policen inkl. følgeudgifter. Der foretages fradrag i erstatningen for værdiforringelse på grund af slid, alder, nedsat anvendelighed og andre omstændigheder. Se punkt 7.4.

Forsikringssummen indeksreguleres.

#### **1.4.1 Panthaveraccept**

Anvendelse af forsikringsformen sumforsikring forudsætter samtykke fra de berettigede ifølge samtlige adkomster og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen, såfremt der herved sker en nedsættelse af forsikringssummen til et beløb, der er mindre end de forsikrede bygningers fulde værdi som nye med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde.

### **1.5 Nedrivningsforsikring**

Forsikringen dækker alene udgifter til fjernelse af rester efter en brand. Se punkt 7.5.

## **2 HVOR DÆKKER FORSIKRINGEN?**

Bygninger på den eller de adresser der er nævnt i policen.

## **3 HVEM ER DÆKKET?**

Sikret er forsikringstageren, som ejer eller bruger af den forsikrede ejendom.

#### 4 HVAD OMFATTER FORSIKRINGEN?

Bygningsbrandforsikringen omfatter skader på de forsikrede genstande nævnt under punkt a - i, for så vidt de tilhører forsikringstageren.

Det forudsættes, at ejendommens bygninger har tag af beton, cementtagsten, eternit, glas, metal, skifer, tagpap eller tegl.

a) **Bygninger**

De på forsikringsstedet beliggende bygninger inkl. fundament indtil en dybde af 1 meter under jordlinien eller under kældergulv.

b) **Faste el-installationer**

Faste el-installationer, herunder stik-, gruppe og hovedledninger samt hoved- og undertavler.

Kraftinstallationer frem til styretavle eller motorværn, men ikke styretavler og motorværn.

Lysinstallationer, herunder faste armaturer, men ikke pærer, lysstofrør, lysreklamer og lysskilte.

c) **Fast bygningstilbehør**

Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, der betjener ejendommen, herunder Gas- og vandinstallationer.

Rumtemperatur- og rumventilationsanlæg.

Elevatorer, sanitets- og kloakanlæg.

Vaskeanlæg og hårde hvidevarer.

Markiser, baldakiner og solafskærmninger.

d) **Gulvbelægninger**

Gulvbelægninger, herunder tæpper, der er fuldlimet til et underlag

Gulvbelægninger lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.

e) **Brand- og tyverisikring m.v.**

Brand- og tyverialarmeringsanlæg der omfatter hele bygningen eller afsnit heraf, og som tilhører forsikringstager.

Civilforsvarsmateriel.

Fysisk tyverisikring og gitre.

f) **Flagstænger m.v.**

Flagstænger.

Antenner til ikke erhvervsmæssig brug.

Gårdbelægninger, have- og læmure, stakitter, plankeværker og hegn (ikke levende).

Havelamper, men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte.

Affaldscontainere.

Legehuse og fastgjorte legerekvisitter.

Grundvandspumper.

Nedgravede svømmebassiner der er specielt konstrueret til nedgravning, men ikke tildækning/dug.

Tårn - og facadeure.

g) **Bygningsudsmykning**

Vægmalerier, relieffer, udvendig udsmykning på bygningen, kun for deres håndværksmæssige værdi – dog maksimalt kr. 206.000 (indeks 2009).

## h) **Haveanlæg**

Haveanlæg i det omfang forsikringstageren ikke kan kræve udgifterne dækket af det offentlige.

For beplantning erstattes alene udgifter til nyplantning, det vil for buske og træer sige ikke over 4 år gamle planter.

Erstatningen bortfalder, såfremt retablering ikke finder sted.

Udgifterne til retablering af haveanlæg erstattes med maksimalt kr. 206.000 (indeks 2009).

## i) **Løsøre til ejendommens drift**

Løsøregenstande og materialer (ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende), der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af erhvervsbygning - dog maksimalt kr. 175.000 (basis 2009).

## **5 HVILKE SKADER ER DÆKKET?**

Forsikringen dækker skade, som direkte påføres de forsikrede genstande ved:

### **5.1 Ildebrand**

### **5.2 Lynnedslag**

herunder overspænding/induktion eller andre elektriske fænomener, når det kan konstateres, at lynet er slået ned direkte i det forsikrede eller de bygninger, hvori det forsikrede befinder sig.

### **5.3 Eksplosion**

herved forstås en momentant forløbende kemisk proces ved hvilken der udvikles stærk varme og der indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af reagerende stoffer.

### **5.4 Sprængning af dampkedler og autoklaver**

hvorved der sker en pludselig og utilsigtet udligning af forskelligt lufttryk i og uden for beholderen, men ikke sønderrivning af andre årsager, såsom materialesvigt eller indvirkning af centrifugalkraft, væsketryk eller istryk.

### **5.5 Tørkogning af kedler**

der udelukkende anvendes til rumopvarmning af beboelses- og kontorbygninger, samt andre kedler på indtil 120 KW (100 Mcal/10 m<sup>2</sup> hedeflade) når sådanne kedler helt eller delvist anvendes til rumopvarmning.

Det er en betingelse for erstatning, at kedlen er og anvendes forskriftsmæssigt.

Dækningen omfatter ikke tørkogningsskader, der skyldes fejlinstallation eller mangelfuld vedligeholdelse.

### **5.6 Nedstyrtning af luftfartøj eller dele derfra**

### **5.7 Tilsodning**

når skaden er opstået pludseligt fra et anlæg, der er indrettet efter alle forskrifter, og som bruges til rumopvarmning.

### **5.8 Slukning, nedrivning m.v.**

når der er tale om en forsvarlig foranstaltning for at forebygge eller begrænse de under forsikringen dækkede begivenheder.

### **5.9 Bortkomst under en brandskade**

Forsikringen dækker bygningsgenstande, der bortkommer under en brandskade.

### **5.10 Generelle undtagelser**

Forsikringen dækker ikke:

- a) Skade, der ikke kan anses for brand, f.eks. svidning, forkulning, overophedning og smeltning. F.eks. ved gløder fra tobaksrygning, pejs og stjerneaster.
- b) Skade forvoldt af løbesod.
- c) Driftstab eller andet indirekte tab.
- d) Skade på bygning eller bygningsdele, der med vilje udsættes for ild eller varme, medmindre skaden skyldes mekanisk eller teknisk svigt.
- e) Skade ved overspænding/induktion eller elektriske fænomener i øvrigt.

## **6 FØLGEUDGIFTER**

### **6.1 Redning**

Forsikringen dækker rimelige udgifter til redning og bevaring af de forsikrede genstande i forbindelse med en begivenhed, der er omfattet af forsikringen.

### **6.2 Oprydning**

Forsikringen dækker

- a) fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse
- b) oprydning efter en forsikringsbegivenhed, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande.

Oprydningssomkostningerne kan maksimalt udgøre 20% af den beskadigede bygningsværdi på skadetidspunktet, og kan ikke overstige kr. 2.466.850 (indeks2009).

Forsikringen dækker ikke udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivende miljø, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet begivenhed.

### **6.3 Forøgede byggeudgifter (lovliggørelse)**

Forøgede byggeudgifter (lovliggørelse) foreligger, når den beskadigede bygning, selvom den ved opførelsen opfyldte alle krav i henhold til love og reglementer, efter nyere bestemmelser i forbindelse med større beskadigelser skal repareres eller genopbygges i overensstemmelse med disse nyere bestemmelser. Det kan f.eks. dreje sig om en kraftigere tagkonstruktion, bedre isolering, dobbelte ruder og lignende.

#### **6.3.1 Hvilke skader er dækket?**

Efter en dækningsberettiget brandskade dækker forsikringen udgifter af ovennævnte art, som stilles af offentlige myndigheder i kraft af lovgivningen.

Erstatningen til disse merudgifter beregnes efter priserne på skadestidspunktet, der vil medgå til istandsættelse eller genopførelse i samme skikkelse, til samme anvendelse og på nøjagtig samme sted.

Det er en forudsætning for erstatning af forøgede byggeudgifter, at

- a) udgifterne vedrører de dele af bygningen, for hvilke der ydes erstatning.
- b) dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.
- c) bygningernes værdiforringelse på grund af slid og ælde ikke overstiger 30% i forhold til nyværdien.
- d) istandsættelse eller genopførelse finder sted.

#### **6.3.2 Hvilke skader er ikke dækket?**

Der ydes ikke erstatning for

- a) udgifter, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse.

- b) afgifter, indskud, depositum og lignende til de forskellige forsyningsværker.
- c) udgifter til forøgede byggeudgifter (lovliggørelse), som af myndighederne var forlangt eller kunne være forlangt inden forsikringsbegivenheden.

### **6.3.3 Erstatning**

For erstatning gælder:

- a) erstatningen for hver bygning er begrænset til 10% af nyværdien.
- b) ved sumforsikring kan erstatningen for hver bygning ikke overstige 10 % af bygningens forsikringssum.
- c) ved 1. risikoforsikring kan erstatningen for hver bygning ikke overstige 10 % af bygningens forsikringssum.

Ved 1. risikoforsikring kan erstatningen tilsammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige forsikringssummen.

- d) skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.
- e) erstatning efter punkt a - c kan ikke overstige kr. 1.000.000.

### **6.4 Huslejetab**

Hvis det fremgår af policen, dækkes i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget brandskade:

- a) dokumenteret huslejetab - maksimalt den sum, der fremgår af policen indtil 1år.
- b) Udgiften til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som forsikringstageren selv benytter til beboelse og kontor.

Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest en måned efter skadens udbedring.

Genopføres en beskadiget bygning ikke, eller genopføres den i en anden skikkelse, udregnes erstatningsbeløbet for det tidsrum, der normalt vil medgå til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

Forsinkes udbedringen af forhold, forsikringstageren har indflydelse på, ydes erstatning ikke for det derved forårsagede lejetab.

Erstatning ydes alene i det omfang, tabet eller udgifterne ikke kan kræves dækket af anden forsikring.

### **6.5 Restværdi**

Hvis det fremgår af policen omfatter forsikringen restværdi.

#### **6.5.1 Hvilke skader er dækket?**

I forbindelse med en dækningsberettiget bygningsbrandskade kan forsikringstager, hvis bygningen beskadiges mindst 50 % af nyværdien, vælge i stedet for reparation af få nedrevet anvendelige rester og opført en tilsvarende bygning som ny.

Eventuelt fradrag for værdiforringelse sker i henhold til afsnit 7.1.

Det er en forudsætning for erstatning at:

- a) anvendelige rester nedrives inden 2 år fra skadetidspunktet.
- b) der sker genopførelse.
- c) eventuel værdi af materialer, der frigøres ved nedrivningen, fradrages i restværdierstatningen.

## 7 HVORDAN BEREGNES ERSTATNINGEN?

Det fremgår af policen, hvordan de enkelte bygninger, anlæg og tilbehør (litra) er forsikret, ligesom bygningernes indretning og anvendelse er beskrevet.

- a) Hvert litra under policens ejendomsoplysninger behandles som en selvstændig forsikring, medmindre andet fremgår af policen.
- b) For sammenbyggede litra gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte litra. Er litraerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til det litra, der er nævnt først i policen.
- c) Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.
- d) Skorstene, ventilationskanaler og øvrige anlæg der er tilsluttet i bygningen, medtages som bygning, hvis afstanden er 1 meter eller mindre til nærmeste bygning

### 7.1 Nyværdiforsikring

- a) Skaden opgøres til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved anvendelse af samme byggemåde, samme materialer og med nøjagtig samme placering.
- b) Ved skadeopgørelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer eller metoder end de, der er brugt i den beskadigede bygning, og højst priser for byggemetoder og byggematerialer, der er almindeligt anvendt ved byggeri på erhvervsejendomme på skadetidspunktet.
- c) Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted indenfor normal byggeperiode regnes fra skadetidspunktet.
- d) Beskadigelse af kosmetisk art, eller farveforskelle opstået ved reparation, erstattes ikke.
- e) Der foretages fradrag i erstatningen på grund af slid og alder, når det beskadigede umiddelbart inden skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien.

Ved vurderingen heraf indgår bl.a. forholdet mellem genstandens alder og den formodede levetid efter de vejledende regler udarbejdet af Forsikring & Pension.

### 7.2 Førsterisikoforsikring

Den samlede erstatning inkl. omkostninger til følgeudgifter (punkt 6) kan ikke overstige de i policen fastsatte forsikringssummer, og den samlede erstatning kan ikke overstige den/de beskadigede bygning/bygningers nyværdi.

- a) Skaden opgøres til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved anvendelse af samme byggemåde, samme materialer og med nøjagtig samme placering.
- b) Ved skadeopgørelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer eller metoder end de, der er brugt i den beskadigede bygning, og højst priser for byggemetoder og byggematerialer, der er almindeligt anvendt ved byggeri på erhvervsejendomme på skadetidspunktet.
- c) Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted indenfor normal byggeperiode regnes fra skadetidspunktet.
- d) Beskadigelse af kosmetisk art, eller farveforskelle opstået ved reparation, erstattes ikke.

- e) Der foretages fradrag i erstatningen på grund af slid og alder, når det beskadigede umiddelbart inden skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien.

Ved vurderingen heraf indgår bl.a. forholdet mellem genstandens alder og den formodede levetid efter de vejledende regler udarbejdet af Forsikring & Pension.

### **7.3 Dagsværdiforsikring**

- a) Skaden opgøres til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved anvendelse af samme byggemåde, samme materialer og med nøjagtig samme placering, men med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde.
- b) Ved skadeopgørelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer eller metoder end de, der er brugt i den beskadigede bygning, og højst priser for byggemetoder og byggematerialer, der er almindeligt anvendt ved byggeri på erhvervsejendomme på skadetidspunktet.
- c) Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted indenfor normal byggeperiode regnes fra skadetidspunktet.
- d) Beskadigelse af kosmetisk art, eller farveforskelle opstået ved reparation, erstattes ikke.

### **7.4 Sumforsikring**

Den samlede erstatning inkl. omkostninger til følgeudgifter (punkt 6) kan ikke overstige de i policen fastsatte forsikringssummer, og den samlede erstatning kan ikke overstige den/de beskadigede bygning/bygningers nyværdi.

- a) Skaden opgøres til, hvad det efter priserne på skadetidspunktet vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved anvendelse af samme byggemåde, samme materialer og med nøjagtig samme placering, men med fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde.
- b) Ved skadeopgørelsen kan ikke benyttes priser for dyrere byggematerialer eller metoder end de, der er brugt i den beskadigede bygning, og højst priser for byggemetoder og byggematerialer, der er almindeligt anvendt ved byggeri på erhvervsejendomme på skadetidspunktet.
- c) Der tages ved erstatningens fastsættelse hensyn til ændring af byggepriser, der måtte finde sted indenfor normal byggeperiode regnes fra skadetidspunktet.
- d) Beskadigelse af kosmetisk art, eller farveforskelle opstået ved reparation, erstattes ikke.

Erstatningen nedsættes forholdsmæssigt, såfremt genopførelsesprisen umiddelbart før skadens indtræden, med fradrag for slid og ælde, overstiger forsikringssummen.

### **7.5 Nedrivningsforsikring**

- a) Erstatningen kan ikke overstige udgifterne til at fjerne resterne.
- b) Det er en betingelse for erstatning, at bygningen er beskadiget med mindst 30% set i forhold til værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning. Skaden opgøres på grundlag af de omkostninger, der går til nedrivning af anvendelige rester samt oprydning.
- c) Ved totalskade, hvor summen udløses, er det et krav, at hele bygningen nedrives inden forsikringssummen udbetales.



## **8 ERSTATNINGENS ANVENDELSE**

### **8.1 Erstatning til reparation og genopførelse:**

Den opgjorte erstatning efter en bygningskade skal anvendes til reparation eller genopførelse af tilsvarende bygning, anlæg og tilbehør på samme sted.

### **8.2 Delvis reparation og genopførelse**

Anvendes kun en del af erstatningen til reparation eller genopførelse, beregnes den del, der skal bruges til reparation eller genopførelse efter punkt 8.1. Den resterende erstatning opgøres efter reglerne i punkt 8.3.2 kontanterstatning.

### **8.3 Erstatning til fri rådighed**

#### **8.3.1 Byggeri til anden anvendelse på samme sted**

- a) Anvendes erstatningen ikke til reparation eller genopførelse af bygning med tilsvarende anvendelse, kan erstatningen stilles til fri rådighed for sikrede med henblik på byggeri til anden anvendelse. Skaden erstattes til dagsværdi.
- b) Restværdierstatning, lovliggørelsesudgifter, byggeadministration, prisstigninger, moms og andre afgifter, samt nedrivningsudgifter, erstattes ikke.

#### **8.3.2 Kontanterstatning**

- a) Anvendes erstatningen ikke til reparation eller genopførelse på samme sted, udbetales den opgjorte erstatning kontant. Skaden erstattes til dagsværdi med et fradrag på 20 %, men kan dog ikke overstige handelsværdien på skadetidspunktet.
- b) Restværdierstatning, lovliggørelsesudgifter, byggeadministration, prisstigninger, moms og andre afgifter, samt nedrivningsudgifter, erstattes ikke.
- c) Det er en betingelse for udbetaling af erstatning til fri rådighed, at den opgjorte erstatning til oprydning anvendes til fjernelse af det beskadigede.

### **8.4 Erstatningens udbetaling**

- a) Erstatning til reparation/genopførelse:  
Erstatning betales i takt med, at reparation eller genopførelse af det beskadigede har fundet sted.
- b) Betaling af erstatning til fri rådighed forudsætter samtykke af de berettigede ifølge samtlige krav og hæftelser, der er tinglyst på ejendommen. Ved udbetaling af erstatning til fri rådighed vil det derfor normalt kræves, at sikrede indsender tingbogsattest for ejendommen og godkendelse fra samtlige, der har tinglyste rettigheder i ejendommen.

## **9 RISIKOÆNDRINGER**

Nybygning og tilbygning er kun dækket, såfremt dette er bekræftet af selskabet.

For at selskabet kan tage stilling til om og på hvilke vilkår forsikringen kan fortsætte, skal følgende forhold anmeldes til selskabet:

- a) Ombygning.
- b) Indgreb i og ændring af bygningens konstruktion.
- c) Ændring af bygningens anvendelse.
- d) Fjernelse af tagbeklædning, der nødvendiggør midlertidig afdækning.
- e) Ændring af tagbelægning.
- f) Etablering af nedgravet svømmebassin.
- g) Ændring af benyttede energikilder, herunder anlæg til opvarmning.
- h) Efterisolering eller brandsikring.

Undladelse af at give ovennævnte meddelelse kan medføre, at retten til erstatning helt eller delvist bortfalder.

## **10 FÆLLESBETINGELSER**

For forsikringen gælder desuden Fællesbetingelser for ERHVERV - Betingelsesnr. 2200.00.01.