BYGG UNDER OPPFØRING

Vilkår PPK11503 gjelder fra 01.07.2025. Avløser vilkår av 01.01.2025.

Bygg under oppføring er en fullverdiforsikring.

Fullverdi
At en bygning er fullverdiforsikret innebærer at utgangspunktet for erstatningen er kostnaden ved å gjenoppføre bygningen til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden.

Forsikringssummen som står i forsikringsbeviset er kun et utgangspunkt for å beregne prisen på forsikringen. Det er Tryg som fastsetter forsikringssummen basert på opplysninger fra forsikringstakeren.

Forsikringssummen reguleres årlig etter Prisindeks for nye eneboliger (SSB).

Sumbegrensninger
Sumbegrensninger som står i vilkårene gjelder foran forsikringssummen som står i forsikringsbeviset.

1. HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

1.1. BYGNINGER

Forsikringen omfatter de bygningene som er nevnt i forsikringsbeviset i den tiden de føres opp. Fra og med innflytningsdagen gjelder vilkårene for Bygning, PPK11501.

Forsikringen omfatter også materialer og komponenter som er losset på forsikringsstedet, og som skal inngå i det ferdige bygget.

Unntak
Forsikringen omfatter ikke bygningens utvendige ledninger med tilknyttet utstyr, samt kunstnerisk utsmykning.

1.2. HAGEANLEGG OG BRYGGE

Forsikringen omfatter skade på hageanlegg med til sammen inntil 50.000 kroner. Sumbegrensningen gjelder ikke for brann og naturskade på hageanlegg tilknyttet bolighus og våningshus. Utvendig vannbasseng med tilknyttede ledninger regnes som hageanlegg. Brygger og kaier regnes ikke som hageanlegg.

Flytebrygge og brygge er omfattet med til sammen inntil 100.000 kroner ved brann. Det står i forsikringsbeviset hvis det er tegnet egen dekning for brygge. Dekningen for brygge øker forsikringssummen ved brann og naturskade til avtalt sum.

1.3. MERUTGIFTER OG TAP VED ERSTATNINGSMESSIG SKADE PÅ FORSIKRET BYGNING

Når entreprenør/byggmester ikke har forsikring omfattes også:
- utgifter til riving, rydding, bortkjøring og deponering av verdiløse rester
- tapt husleieinntekt i inntil 24 måneder
- brakke, bod og lagerskur på byggeplassen, som tilhører byggherren
- innbo og løsøre i forsikret bygning med inntil 300.000 kroner.

1.4. NATURSKADE

Naturskade er omfattet. Se vilkår for Naturskade, PGE90010.

1.5. PRIVATANSVAR

Privat erstatningsansvar er omfattet. Se vilkår for Privatansvar, PGE90020.

1.6. RETTSHJELP

Rettshjelp er omfattet. Se vilkår for Rettshjelp, PGE91500.

2. TILFELLER SOM KAN GI RETT TIL ERSTATNING

2.1. BRANN

Følgende er dekket
Plutselig og uforutsett skade som følge av brann (ild som er kommet løs) er dekket.

Unntak
Forsikringen dekker ikke:
- Svi- og gnistskader som ikke skyldes brann
- flekker, avskallinger, merker og andre kosmetiske skader.

2.2. LYNNEDSLAG OG ELEKTRISK FENOMEN

Følgende er dekket
Plutselig og uforutsett skade som følge av lynnedslag, kortslutning, elektrisk fenomen eller annen tilsvarende skade.

2.3. UTSTRØMMING ELLER INNTRENGNING AV VANN, VÆSKE ELLER PULVER

Følgende er dekket
Forsikringen dekker skade som følge av plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje eller oversvømmelse fra:
- bygningens rørledninger og tilknyttet utstyr
- brannslukningsapparat
- akvarium.

Forsikringen dekker skade som følge av plutselig og uforutsett inntrengning:
- fra utvendige rør
- gjennom åpning eller utetthet på grunn av annen dekningsmessig skade
- direkte fra terreng eller grunn ved nedbør, snøsmelting eller kjøving, og det medfører frittstående vann over laveste gulv.

Unntak
Forsikringen dekker ikke:
- skade ved at vann, væske, snø eller annen nedbør trenger inn i bygningen på annen måte enn angitt over
- skade som følge av vann fra tak, takrenne og utvendige nedløp fra tak
- skade ved kondens, sopp eller råte, uansett årsak
- skade ved vann fra utett våtrom, inklusivt vann fra gulvsluk og oppforinger rundt sluk
- skade på våtrom som skyldes at våtrommet er utett. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk
- søl, flekker, avskallinger, merker og andre kosmetiske skader.

Egenandel
Egenandelen økes med 20.000 kroner når bygningen i løpet av de siste 36 måneder har hatt en tilsvarende skade. Dette gjelder ved:
- inntrengning av vann i bygning direkte fra terreng eller grunn
- utstrømning fra bygningens innvendige rørledninger.

Ved skade som følge av vann fra terreng eller grunn er egenandelen minimum 8.000 kroner.

2.4. BRUDD PÅ LEDNING, RØR OG TILKNYTTET UTSTYR

Følgende er dekket
Når røranlegget er prøvd av fagkyndig personell og oppfyller gjeldende forskrifter omfatter forsikringen brudd på innvendige rør og tilknyttet utstyr.

Unntak
Forsikringen dekker ikke skade på takrenne og utvendig nedløp.

2.5. TYVERI OG SKADEVERK

Følgende er dekket:
- skadeverk, jf. straffeloven paragraf 351, på forsikret bygning
- tyveri fra brakke, bod og lagerskur
- tyveri av, og skadeverk på, ting i tett bygning.

Med tett bygning menes at ytterdører og vinduer i hele bygningen er innsatt på sin faste plass, at yttervegger er kledd og at taket er lagt.

Unntak
Forsikringen dekker ikke:
- søl, flekker, riper, avskalling, hakk, merker og andre kosmetiske skader

2.6. ANDRE PLUTSELIGE OG UFORUTSETTE SKADER

Følgende er dekket
Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er behandlet i punkt 2.1 til og med 2.5 er dekket.

Unntak
Forsikringen dekker ikke skade som følge av:
- mangelfull eller sviktende fundamentering, setninger i grunnen uansett årsak, jordtrykk, frost og tele
- materialfeil, feil eller svakheter ved konstruksjonen og feilmontering
- slitasje, tæring, forbruk, ødeleggelse av tingen selv eller tingens alder
- dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak.

Forsikringen dekker ikke:
- utbedring av svak konstruksjon, materualfeil samt utbedring av feilmontering
- skade på isolerglass som består i at innfatning er utett
- søl, flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, knirk i gulv, hakk, merker og andre kosmetiske skader
- skade på hageanlegg inklusiv utvendig vannbasseng med tilknyttede ledninger forårsaket av frost eller andre klimatiske forhold.

Unntak for mangelfull eller sviktende fundamentering, setninger i grunnen, jordtrykk, og unntak for dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak gjelder ikke for bruddskader på glass.

Naturulykke er uttømmende behandlet i vilkår for Naturskade, PGE90010.

Følgende skadetilfeller er uttømmende behandlet i punkt 2.1 til og med 2.5:
- brann
- lynnedslag og elektrisk fenomen
- utstrømming eller inntrengning av vann, væske eller pulver
- brudd på ledning, rør eller tilknyttet utstyr
- tyveri og skadeverk.

Egenandel
Ved skade som følge av vind svakere enn storm, snøtyngde eller ras fra tak er egenandelen minimum 8.000 kroner.

Ved sprengning på forsikringsstedet er egenandelen minimum 10.000 kroner.

2.7. BYGGHERREANSVAR

Følgende er dekket
Vilkår PGE90020 Privatansvar utvides til å omfatte rettslig erstatningsansvar som sikrede i egenskap av privat byggherre for det forsikrede bygg, kan pådra seg for skade på annens person eller annen persons ting.

Følgende byggherreansvar for det forsikrede bygg omfattes:
- Ansvar for skade oppstått ved byggearbeid
- Ansvar for skade oppstått ved graving og sprengning på den forsikrede eiendom.

Forøvrig gjelder Vilkår PGE90020 uendret, inklusiv de unntak som fremgår av vilkåret.

3. SLIK BEREGNES ERSTATNINGEN

Erstatningen beregnes etter reglene nedenfor. Forsikringsavtaleloven paragraf 6-1 gjelder ikke.

3.1. OPPGJØRSMÅTER

Tryg kan avgjøre om skaden skal erstattes ved:
- kontantoppgjør
- reparasjon eller gjenoppføring
- at Tryg gjenanskaffer tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende, ting.

Kontantoppgjør er begrenset til det beløp Tryg hadde måttet betale for reparasjon, gjenoppføring eller gjenanskaffelse.

Tryg kan avgjøre hvilken reparatør eller leverandør som skal brukes.

Arbeidspenger
Ved kontantoppgjør erstattes arbeidspenger med de timepriser Tryg kan få hos sine avtalepartnere.

Eget arbeid i form av skadebegrensning, vask, rydding eller lignende erstattes med 200 kroner per time.

Ved reparasjon eller gjenoppføring utført av Trygs avtalepartnere erstattes arbeidspenger etter faktura.

Ved reparasjon eller gjenoppføring utført av annen reparatør eller leverandør enn Trygs avtalepartnere:
- hvis våre avtalepartnere ikke kan utføre arbeidene erstattes arbeidspenger etter faktura
- hvis våre avtalepartnere kan utføre arbeidene erstattes arbeidspenger med de timepriser Tryg kan få hos sine avtalepartnere

Merverdiavgift erstattes når det er dokumentert at avgiften er betalt. Avgift som kan fradragsføres i merverdiavgiftsregnskap erstattes ikke.

3.2. EGENANDEL

Ved skadeoppgjør trekkes den egenandelen som står i forsikringsbeviset. Dette gjelder hvis ikke annen egenandel står i vilkårene. Det trekkes en egenandel per skadetilfelle hvis ikke annet fremgår.

Når Tryg utbetaler direkte til leverandører eller håndverkere skal sikrede betale inn egenandelen til Tryg.

3.3. ERSTATNING FOR SKADE PÅ BYGNING

3.3.1 Hovedregel
Utgangspunktet ved erstatningsberegningen er at bygningen skal føres tilbake til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden. Til reparasjon brukes nye eller brukte bygningsdeler tilsvarende skadde bygningsdeler. Ved beregningen legges kostnadene til reparasjon eller gjenoppføring (gjenoppføringspris) til grunn, ut i fra prisene på skadedagen.

Med gjenoppføring menes oppføring av nytt bygg. Kjøp av annen bygning regnes ikke som gjenoppføring.

Ved beregning av erstatningen skal det gjøres fradrag for gjenverdier.
Erstatningen kan ikke settes høyere enn prisen for gjenoppføring umiddelbart før skaden inntraff, fratrukket verdien av bygningen etter skaden.

Hvis bygningsdeler står for planlagt, eller åpenbart nødvendig, utskiftning, riving, rehabilitering eller de ikke lenger er i bruk, gjøres det fradrag for eventuelt verditap som følge av elde og bruk. Det gjøres også fradrag for de kostnader utskiftningen, rivingen eller rehabiliteringen ville medført.

Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk, erstattes ikke. Tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye bygningsdeler ved reparasjon ikke er estetisk lik eldre uskadde bygningsdeler, erstattes ikke. Eksempler på hva som ikke dekkes er skifte av deler av gulv eller andre bygningsdeler som ikke er skadet. Farge- og overflateforskjeller på maling, fliser og andre bygningsdeler. Der punktreparasjon er mulig skal dette benyttes.

Betingelser for bruk av hovedregelen
Erstatningen beregnes etter hovedregelen når bygningen gjenoppføres eller repareres, og dette skjer:

- på forsikringsstedet,
- til samme formål som på skadedagen,
- med bygningens eier på skadedagen, dennes ektefelle, samboer eller livsarving som byggherre og
- innen fem år etter at skaden inntraff.

Hvis en av betingelsene ikke er oppfylt, vil erstatningen bli beregnet etter reglene i punkt 3.3.2 om øvrige oppgjørsbestemmelser. Hvis flere av betingelsene ikke er oppfylt, gjelder den regelen som gir lavest erstatning.

3.3.2 Øvrige oppgjørsbestemmelser
A. Gjenoppføring utenfor forsikringsstedet
Når bygningen ikke gjenoppføres på forsikringsstedet, men innenfor landets grenser og ellers i samsvar med betingelsene for hovedregelen, beregnes erstatningen slik:

Erstatningen beregnes etter hovedregelen, men hvis omsetningsverdien av den nye bygningen blir større enn bygningens omsetningsverdi umiddelbart før skaden, gjøres det fradrag for den økningen som overstiger 40 prosent.

Hvis det er offentlige myndigheter som ikke tillater gjenoppføring eller reparasjon på forsikringsstedet, beregnes erstatningen etter hovedregelen når bygningen gjenoppføres innen samme kommune.

B. Gjenoppføring til annet formål
Når bygningen ikke gjenoppføres til samme formål som umiddelbart før skaden, men ellers i samsvar med betingelsene for hovedregelen, beregnes erstatningen slik:

Erstatningen beregnes etter hovedregelen, men hvis omsetningsverdien av den nye bygningen blir større enn bygningens omsetningsverdi umiddelbart før skaden, gjøres det fradrag for hele økningen.

C. Gjenoppføring eller reparasjon av andre
Når bygningen ikke gjenoppføres av bygningens eier på skadetidspunktet, dennes ektefelle, samboer eller livsarving, beregnes erstatningen slik:

Erstatningen beregnes etter hovedregelen, men er begrenset til nedgangen i omsetningsverdien som følge av skaden.

D. Ingen gjenoppføring eller reparasjon innen 5 år
Når bygningen ikke gjenoppføres eller repareres innen 5 år, eller dette ikke gjøres innenfor landets grenser, beregnes erstatningen slik:

Erstatningen beregnes etter hovedregelen, men er begrenset til nedgangen i omsetningsverdien som følge av skaden.

E. Bygning som står for riving eller midlertidig bygning som ikke gjenoppføres eller repareres
Erstatningen beregnes til salgsverdien av bygningens brukbare materialer etter fradrag for kostnader til riving, renovering og klargjøring for transport.

3.4. ERSTATNING FOR SKADE PÅ TILBEHØR TIL BYGNING
For ting nevnt i dette punktet gjøres det prosentvis fradrag for alder som beskrevet i tabellen.

TILBEHØR	ANTALL ÅR UTEN FRADRAG	DERETTER GJØRES PROSENTVIS FRADRAG PER ÅR	
Utvendige ledninger og bunnledninger av annet materiale enn plast	20 år	5% inntil	80%
Tanker og kummer uansett materiale	20 år	5% inntil	100%
Varmepumper luft-luft/luft-vann	5 år	10% inntil	100%
Annen innretning for oppvarming eller kjøling	10 år	10% inntil	100%
Varmtvannsbeholdere og vann/kloakkpumper	5 år	10% inntil	100%
Elektriske/elektroniske enheter,maskiner og apparater, inklusive smarthusløsninger	5 år	10% inntil	100%
Integrerte hvitevarer, kjøle- og fryserom	5 år	10% inntil	80%
Mindre badeinnretning som boblebad, badestamp o.l.	5 år	10% inntil	80%
Solcelleanlegg	20 år	10% inntil	80%

Aldersfradrag gjøres før egenandelen trekkes.

Det trekkes ikke aldersfradrag ved:
- totalskade på fullverdiforsikret bygning
- brann (ild som er kommet løs)
- naturskade, jf. lov om naturskadeforsikring paragraf 1

Fradraget beregnes av hele reparasjonskostnaden. Ved ulik alder på skadede deler legges den eldste delens alder til grunn.

Ved bruddskade på bunnledninger, det vil si de ledninger som ligger i grunnen under huset, beregnes fradrag som for utvendige ledninger.

3.5. ERSTATNING FOR SKADE PÅ HAGEANLEGG

Erstatning fastsettes til hva det vil koste å tilbakeføre det som er skadet til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden. Ved skade på beplantning i hagen erstattes verdien av tilsvarende busker og planter slik de selges som alminnelig handelsvare i gartneri og lignende (ung vekst).

3.6. ERSTATNING FOR TAPT HUSLEIEINNTEKT

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av gjeldende årlig markedspris for utleie. Tapt inntekt av korttidsutleie erstattes ikke. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

3.7. ERSTATNING FOR SKADE PÅ INNBO OG LØSØRE

Erstatningen er begrenset til det beløp Tryg hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Reparasjon
Gjenstanden skal føres tilbake til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden.

Reparasjon dekkes når pris for reparasjon ikke overstiger pris for gjenanskaffelse fratrukket verditap, eller markedspris for skadet gjenstand.

Hvis vesentlig tilsvarende gjenstand ikke kan gjenanskaffes dekkes reparasjon inntil markedsprisen.

Reparasjonsprisen beregnes ut fra prisene på skadedagen.

Gjenanskaffelse
Gjenstanden skal erstattes med tilsvarende eller vesentlig tilsvarende gjenstand.

Erstatningen kan ikke settes høyere enn pris for tilsvarende eller vesentlig tilsvarende gjenstand på skadedagen. Gjenstandens verdi etter skaden trekkes fra.

Gjenstanden kan også erstattes ved ombruk, ved at vesentlig tilsvarende brukt gjenstand legges til grunn for erstatningen.

Hvis vesentlig tilsvarende gjenstand ikke kan gjenanskaffes dekkes markedsprisen.

Kommer gjenstanden til rette etter at erstatningen er utbetalt, kan sikrede beholde den mot å betale tilbake mottatt erstatning. Hvis sikrede ikke betaler tilbake erstatningen tilfaller gjenstanden Tryg.

Verditap
Verditap som følge av elde, bruk og nedsatt anvendelighet trekkes fra i reparasjons- eller gjenanskaffelsespris. Ved beregning av verditap tas det også hensyn til gjenstandens sannsynlige brukstid. Fradrag gjøres bare dersom verditapet utgjør 1/3 eller mer av reparasjons- eller gjenanskaffelsespris.

Arbeidspenger
Ved kontantoppgjør erstattes arbeidspenger med 75 prosent av de timepriser Tryg kan få hos sine avtalepartnere. Arbeidspenger for VVS- og elektroarbeider, som skal utføres av autorisert håndverker, erstattes med de timepriser Tryg kan få hos sine avtalepartnere. Eget arbeid i form av skadebegrensning, vask, rydding eller lignende erstattes med 200 kroner per time.

Ved arbeid utført av Trygs avtalepartnere erstattes arbeidspenger etter faktura. Ved arbeid utført av annen reparatør eller leverandør enn Trygs avtalepartnere:
- hvis våre avtalepartnere ikke kan utføre arbeidene erstattes arbeidspenger etter faktura
- hvis våre avtalepartnere kan utføre arbeidene erstattes arbeidspenger med de timepriser Tryg kan få hos sine avtalepartnere.

Merverdiavgift erstattes når det er dokumentert at avgiften er betalt. Avgift som kan fradragsføres i merverdiavgiftsregnskap erstattes ikke.

3.8. OPPGJØR TIL PANTHAVER

Overfor panthavere er Trygs ansvar begrenset til det laveste av følgende:
- forskjellen i panteobjektets omsetningsverdi før og etter skaden
- vedkommendes økonomiske interesse i panteobjektet på skadetidspunktet.

Erstatningen til panthaver er i tillegg begrenset til det tapet som panthaver får på grunn av skaden når pantet selges.

Er Tryg ansvarlig overfor panthaveren, men ikke overfor eieren, trer Tryg inn i panthaverens rett. Dette skjer hvis det betales erstatning til panthaveren. Når Tryg trer inn i panthaverens rett, gjelder dette likevel ikke til fortrengsel for panterettigheter som gjaldt da forsikringstilfellet inntraff og som omfattes av forsikringen.

3.9. KONKURSBO OG DØDSBO

Overfor konkursbo er Trygs ansvar begrenset til det laveste av følgende:
- forskjellen i bygningens omsetningsverdi før og etter skaden
- vedkommendes økonomiske interesse i bygningen på skadetidspunktet.

Dette gjelder uten hensyn til om konkursen ble åpnet før eller etter at skaden inntraff.

Overfor dødsbo er erstatningen begrenset til forskjellen i bygningens omsetningsverdi før og etter skaden. Dette gjelder uten hensyn til om dødsfallet skjedde før eller etter at skaden inntraff.

3.10. NY EIER

Forsikringen dekker ikke krav eller skader i forbindelse med mangelskrav mot sikrede fra ny eier.

3.11. SKJØNN

Verdifastsettelse ved skjønn
Verdier av betydning for erstatningsberegningen fastsettes ved skjønn hvis sikrede eller Tryg krever det. Skjønnet fastsetter også normal reparasjons- eller gjenoppføringstid. Se Generelle vilkår, PGE91000.