BYGNING

Vilkår PPK32001 gjelder fra 01.01.2024. Avløser vilkår av 01.07.2023.

Bygning
Kan være en fullverdi- eller førsterisikoforsikring. Det står i forsikringsbeviset hvis forsikringen er førsterisikoforsikring. Er dette ikke spesifisert i forsikringsbeviset er bygningen fullverdiforsikret.

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 selskapet som fastsetter forsikringssummen basert på opplysninger fra forsikringstakeren.

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

Førsterisiko
At en bygning er førsterisikoforsikret innebærer at erstatningen er begrenset til den forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Det er forsikringstakeren som fastsetter forsikringssummen.

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

De bygningene som er nevnt i forsikringsbeviset er omfattet.

Unntak
Kunstnerisk utsmykning er ikke omfattet.

1.2. UTVENDIGE RØR OG LEDNINGER MED TILKNYTTET UTSTYR

Bygningens utvendige rør og ledninger med tilknyttet utstyr er omfattet.

Unntak
Utvendig vannbasseng med tilknyttede ledninger, brønn, borehull, drensledning, infiltrasjonsledning, spredeledning eller spredegrøft er ikke omfattet.

Drensledning er likevel omfattet ved brann og naturskade.

1.3. HAGEANLEGG OG BRYGGE

Skade på hageanlegg er omfattet med til sammen inntil 500.000 kroner. Sumbegrensningen gjelder ikke for brann og naturskade på hageanlegg tilknyttet fritidshus. Utvendig vannbasseng fast tilkoblet bygningens ledningsanlegg regnes som hageanlegg. Brygger og kaier regnes ikke som hageanlegg.

Flytebrygge og bygge av tre er dekket kun for brann og naturskade med til sammen inntil 100.000 kroner. Det står i forsikringsbeviset hvis det er tegnet egen dekning for brygge som øker forsikringssummen ved brann og naturskade.

1.4. MERUTGIFTER OG TAP VED ERSTATNINGSMESSIG SKADE PÅ FORSIKRET BYGNING

Riving, rydding og bortkjøring
Merutgifter til riving, rydding, bortkjøring og deponering av verdiløse rester er omfattet. For bygninger forsikret på førsterisiko omfattes merutgifter til riving, rydding, bortkjøring og deponering av verdiløse rester med inntil 20 prosent av forsikringssummen.

Offentlige påbud
Merutgifter ved påbud gitt med hjemmel i lov eller offentlig forskrift i forbindelse med reparasjon eller gjenoppføring av bygning er omfattet. Ved reparasjonsarbeider omfattes likevel bare de merutgifter som er direkte knyttet til de skadede bygningsdelene som blir reparert.

Videre omfattes utgifter som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for gjenoppføring på samme byggetomt, samt utgifter til grunnundersøkelser og fundamentering. Som merutgifter anses ikke utgifter til utgraving/utsprengning av kjeller.

Merutgifter som nevnt over er omfattet med inntil 2.000.000 kroner per skadetilfelle. For bygninger forsikret på førsterisiko omfattes merutgifter ved offentlige påbud med inntil 20 prosent av forsikringssum, men ikke mer enn 2.000.000 kroner.

Unntak
Utgifter ved påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi selv om skaden ikke hadde inntruffet, er ikke omfattet.

Ubeboelig fritidshus og tapt husleieinntekt
Erstatning som følge av at fritidshuset er ubeboelig, samt tapt husleieinntekt, er omfattet med til sammen inntil 30.000 kroner.

Prisstigning
Merutgifter som følge av prisstigning i normal gjenoppførings- eller reparasjonstid av bygningen er omfattet.

Erstatning for utgifter og tap under punkt 1.4 kommer i tillegg til den avtalte forsikringssummen.

1.5. NATURSKADE

Naturskade er omfattet. Se vilkår for Naturskade, PGE90010.

1.6. PRIVATANSVAR

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

1.7. 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
Svi- og gnistskader som ikke skyldes brann er ikke dekket.

Egenandel
Egenandelen reduseres med inntil 6.000 kroner når brannalarm varsler om brannen. Alarmen må være koblet mot alarmsentral. Ingen egenandel når dekning Smarthytte er tegnet og tilhørende røyksensor varsler skade.

2.2. LYNNEDSLAG OG ELEKTRISK FENOMEN

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

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 oversvømmelse fra gulvsluk gjennom utett gulv eller oppforinger rundt sluk
- skade på gulv og vegger i våtrom som følge av at disse ikke er vanntette.

Egenandel
Det trekkes ikke egenandel ved brudd på innvendig vannledning dersom det er installert automatisk vannstoppventil som er i bruk på skadetidspunktet og som sikrer rørsystem i hele bygningen.
Egenandelen reduseres med inntil 6.000 kroner når vannalarm varsler om skaden. Alarmen må være koblet mot alarmsentral. Ingen egenandel når dekning Smarthytte er tegnet og tilhørende vannsensor varsler skade.

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
Brudd på innvendige rør og tilknyttet utstyr er dekket.

Forsikringen dekker brudd på utvendig:
- væskeførende rør
- drenskum, septiktank, oljetank, vannpumpe, kloakkpumpe eller rensetank
- elektrisk ledning.

Unntak
Forsikringen dekker ikke:
- skade på takrenne og utvendig nedløp
- utgifter og tap som følge av at utvendige rør fryser. Dette gjelder ikke ved fysisk brudd på røret.

Egenandel
Det trekkes en egenandel per bruddsted.

2.5. TYVERI OG SKADEVERK

Følgende er dekket
Tyveri og skadeverk på forsikringsstedet er dekket.

Unntak
Skadeverk på utleide rom utført av beboer eller bruker er ikke dekket.

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, tingens alder eller ødeleggelse av tingen selv
- dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak

Forsikringen dekker ikke:
- utbedring av svak konstruksjon, materialfeil samt utbedring av feilmontering
- skade på isolerglass som består i at innfatning er utett
- utgifter til transport og innsetting av glass som utgjør mer enn 100 prosent av glassprisen
- skade som består i svinn og svinnsprekker, flekker, riper, avskallinger, knirk i gulv, samt mindre hakk og merker
- skade på hageanlegg inklusiv utvendig vannbasseng med ledninger forårsaket av dyr, 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 og er ikke dekket:
- 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.

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.

Det trekkes ikke egenandel ved skade som alene rammer overspenningsvern, brann-, innbrudds- eller vannalarm.

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.

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. Kjøp av annen fritidsbolig
Når fritidsbolig er totalskadet kan sikrede velge og ikke gjenoppføre boligen, men i stedet kjøpe annen bolig. Fritidsbolig må ha samme formål som den skadde, være i samme fylke og kjøpes innen 2 år.

Erstatningen beregnes etter hovedregelen, men er begrenset til omsetningsverdien til fritidsboligen før skaden. Utgifter som følge av prisstigning eller offentlig påbud erstattes ikke.

Erstatning etter dette punkt forutsetter at innehavere av tinglyst eiendomsrett, panterett, annen tinglyst sikkerhetsrett og andre med økonomisk interesse i eiendommen skriftlig samtykker i at den økonomiske interessen overføres fra eksisterende bolig til nyinnkjøpt bolig.

F. 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	5% inntil 100%
Varmtvannsbeholdere og vann/kloakkpumper	5 år	10% inntil 100%
Elektriske/elektroniske enheter,maskiner og apparater	5 år	10% inntil 100%
Integrerte hvitevarer, kjøle- og frysrom	5 år	10% inntil 80%
Mindre badeinnretning som boblebad, badestamp o.l.	5 år	10% inntil 80%

Slikt fradrag gjøres kun ved skade som følge av lynnedslag, kortslutning, elektrisk fenomen og brudd på ledninger eller utstyr.

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

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

Det trekkes enten aldersfradrag eller egenandel. Det er det høyeste beløpet av disse som trekkes.

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 MERUTGIFTER SOM FØLGE AV OFFENTLIGE PÅBUD

Merutgifter ved offentlige påbud er differansen mellom gjenoppføringsprisen på bygningen gjenoppført med og uten påbud. Grunnlaget for beregningen er en bygning tilsvarende den forsikrede, med samme etasjeantall og størrelse etter utvendige mål. Tilsvarende gjelder ved reparasjon.

Hvis bygningen som gjenoppføres er større enn den skadde bygningen, beregnes utgifter som ikke direkte vedrører byggearbeidet forholdsmessig etter størrelsen på bygningen som er skadet og bygningen som skal gjenoppføres.

Hvis gjenoppbygging på samme byggetomt er hindret på grunn av offentlig påbud, gjelder forsikringen med de samme betingelser ved gjenoppføring på annet sted. Det er en forutsetning at påbud også gjelder på det nye stedet.

Reparasjon eller gjenoppføring må være avsluttet innen 5 år etter skadedagen. Merutgifter ved offentlige påbud må være påløpt og dokumentert. Selskapet kan kreve at det søkes om dispensasjon etter plan og bygningsloven.

3.7. ERSTATNING FOR UBEBOELIG FRITIDSHUS

Ved beregning av tap som følge av at fritidshuset er ubeboelig, legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av gjeldende markedspris for umøblerte rom. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Ved kjøp av annen fritidsbolig, jf. punkt 3.3.2 E ovenfor, er erstatning i tillegg begrenset til frem til når nyinnkjøpt bolig overtas.

3.8. ERSTATNING FOR TAPT HUSLEIEINNTEKT

Ved beregning av tapt husleieinntekt legges normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere til grunn. Hvis arbeidet tar lenger tid, dekkes likevel tapt husleieinntekt hvis sikrede kan dokumentere at den forlengede tidsbruken er utenfor sikredes kontroll.

Tapet regnes fra skadedagen på grunnlag av dokumenterte leieinntekter. Ved nedgang i husleieinntekt erstattes husleietapet i samme forhold som bygningsskaden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

Ved kjøp av annen fritidsbolig, jf. punkt 3.3.2 E ovenfor, er erstatning i tillegg begrenset til frem til når nyinnkjøpt bolig overtas.

3.9. PRISSTIGNING

Merutgifter som følge av prisstigning regnes fra skadedagen og for normal gjenoppførings- eller reparasjonstid for håndverkere.

Prisstigningen beregnes på grunnlag av gjennomsnittlig byggekostnadsindeks (SSB) i gjenoppføringsperioden. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen.

3.10. 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.

3.11. 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.

3.12. NY EIER

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

3.13. 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.