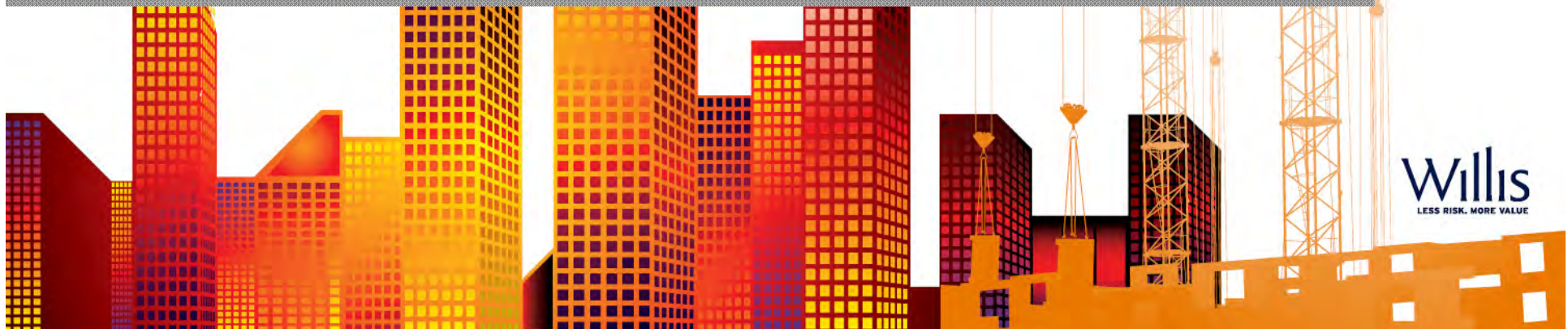


Risikostyring i byggeriet

Poul Ørum og Jonas Gredal



Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Præsentation



- Advokat og forsikringsmægler
- Mobil: 21 46 78 14
- Mail: jgr@willis.dk



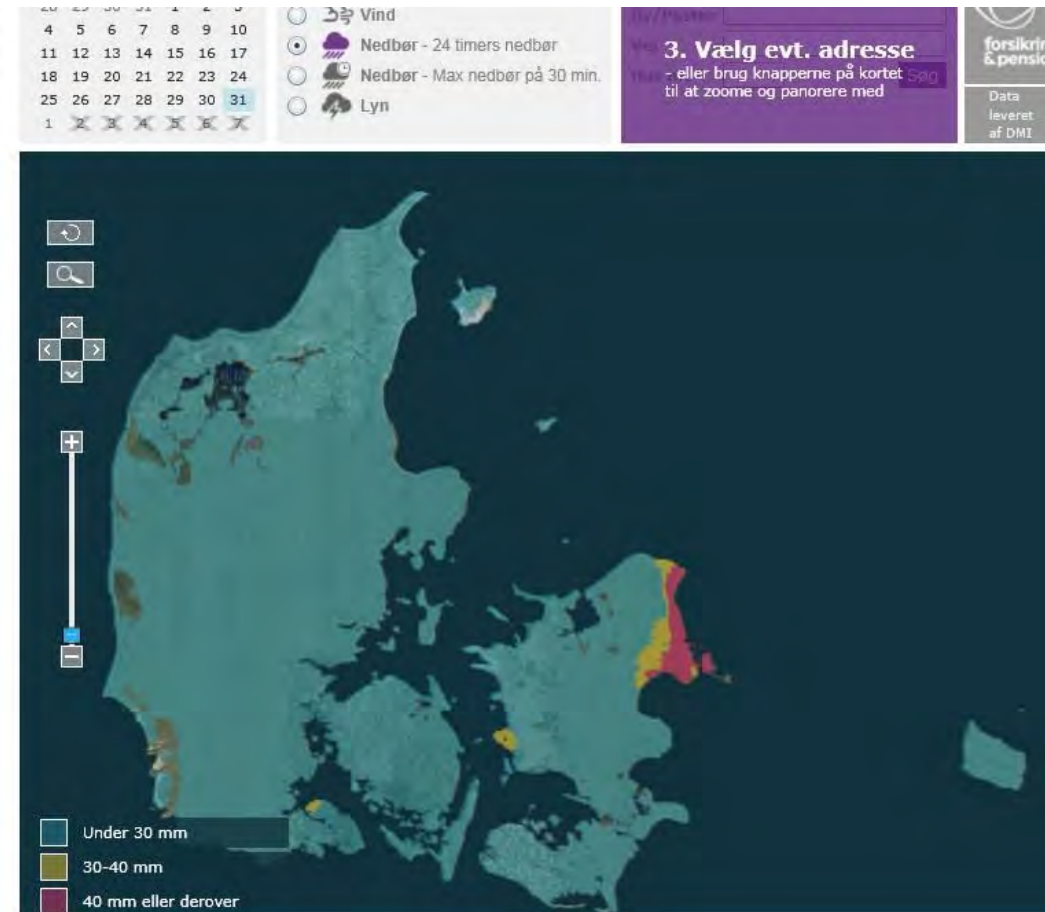
Præsentation



- Civ. Ingeniør og partner
- Mobil: 31 56 29 00
- Mail: poe@willis.dk



København 31. august 2014



Risikostyring

Risikostyring handler om at **minimere** bygningsejeres **omkostninger til risiko**:

Risikostyring kan deles op i:

- **Foranstaltninger, der fjerner risiko**

- Eliminering
- Forebyggelse
- Balancering

- **Overførsel af risiko til andre**

- Kontraktligt
- Mod pengeydelse (forsikring mv.)



Risikostyring

- n Før skaden – forebyggelse, eliminering mv.
- n Under forløbet – optimering af redning og styring
- n Efter skaden – økonomisk og fysisk genopretning



- n Forebyggelse og beredskab

Risikostyring er en investering, der giver et meget højt afkast, idet mange risici ikke kan forsikres eller er for dyre at forsikre

Vi ved blot ikke, hvornår afkastet sker!



Storskader



Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Klimaændringer



Ikke kun København



Ikke kun København



Primære problemer

Primært:

- **Brand** i beboelsesejendomme og kontorejendomme
- **Stormskader** på ejendomme med større tagflader / løse facader
- **Skybrud** i tæt bebyggede områder

Dernæst:

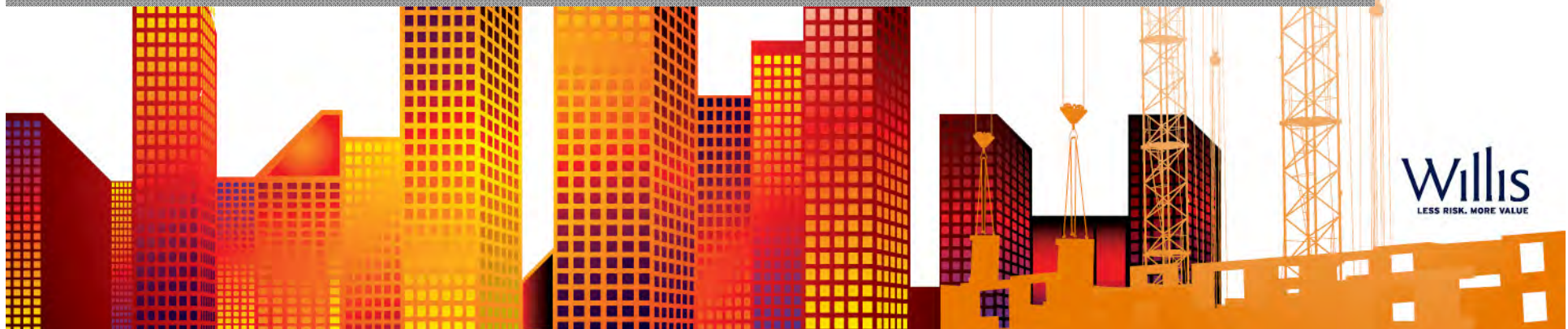
- **Tyveri** og indbrud i boligejendomme
- **Tyveri** og hærværk på byggepladser

Omkostning
x Hyppighed



Risikostyring i byggeriet

Vejrligsskader samt brand og tyveri



Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Før skaden

	Eksisterende bygning	Bygning under opførelse
BRAND Ca. 3 mia. kr./år	Brændbare oplag Brandsmitte Håndværkere Alarmering	Perimetersikring ★ Entreprenører Sektionering Vagt
STORM 2013: 2,7 mia. kr.	Klappende tage ★ Løse undertage Fastgørelse af facader og vinduer	Oplag på pladsen ★ Stilladser Åbne flader Afstivninger
VAND Gns. 2,5 mia. kr.	Kældre inkl. krybe- og P-kældre Elevatorer	Byggegruber ★ Åbning i klimaskærm Indbygning af fugt
DRIFTSTAB	Genhusning Lejeres betalingsevne	Aftale om indflytning Entreprenørs egenkapital



Under skaden

Skadestop:

Prioritering af områder
Kommunikation
Tilgængelig information om bygning
eller byggeplads

Overblik:

D/V plan eller stadeplan
Aktivering af økonomisk dækning
Plan for oprydning

Begrænsning af økonomisk tab:

Genhusning af bolig/erhverv
Dokumentation
Sikring af skadestedet



Efter skaden

Aftaler om:

Aktivering af D/V plan
Nedrivning eller opbygning på brugelige rester

Pris/ydelser med rådgivere
Pris/ydelse med entreprenører

Økonomi med finansieringskilder

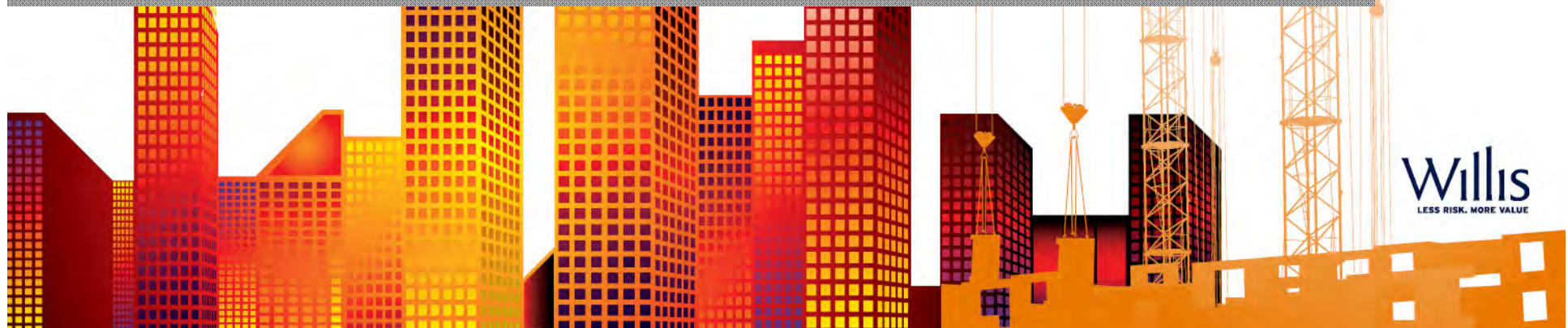
Successiv eller hel indflytning med lejere/forsikring

Betaling af egne ressourcer



Beredskab

Kontrol, begrænsning og genopretning



Alarmering

Eksempel fra skybrudsplan for en boligorganisation

- Overblik:**
- Hvornår skal man handle?
 - Hvem reagerer?
 - Hvem beslutter i akutsituationen?
 - Hvem sikrer kommunikationen?
 - Dokumentation og opdatering?

- Deltagere:**
- Afdelingen
 - Boligorganisationen
 - Leverandører
 - Skadeservice
 - Egne ansatte

Website?

Sikkerhed!

Redning

Plan for indsats, prioritering

Tilgængelige afløb

Tilgængelig kraft (el eller benzin)

Disponibelt materiel

Aftaler med leverandører

- Skadeservice
- Håndværkere

Uddannet personale

Sikkerhed

Beboerorientering



Oprydning

Håndtering af skadede bygninger og anlæg

- Koordination med D/V plan
- Andre ønskede ændringer
- Finansiering og beslutning

Håndtering af beboere og deres indbo

- Beboere med indboforsikring
- Uforsikrede beboere



Beboerhåndtering

En af de største udfordringer i skybruddene i 2010 og 2012 var håndtering af beboere med beskadiget indbo.

Forsinkelse af udtørring og skimmelbekæmpelse skyldtes i høj grad manglende rydning af kælderrum og andre depoter.



Besparelser ved store skader – sikring/forebyggelse

Ved store skader i form af:

- VAND
- SKIMMELSVAMP
- BRAND
- STORM



kan der opnås betydelige besparelser ved at iværksætte planlagt vedligehold og/eller planlagt reovering, når ”taget alligevel er af”?

Erfaringer viser betydelige besparelser / bedre udnyttelse af midler ved sammenkobling. Samtidig spares en række følgeomkostninger i form af huslejetab, genhusning, sanering etc.

Til gengæld er der også meget store ekstraregninger og uønskede omkostninger for afdelingen, hvis storskader ikke er planlagt på forhånd.

Skybrud og sikkerhed



Beredskab

Spørgsmål?



Eksempel på forebyggelse?





Undgå direkte nedløbsmulighed – et trin op før man går ned



Willis
LESS RISK. MORE VALUE





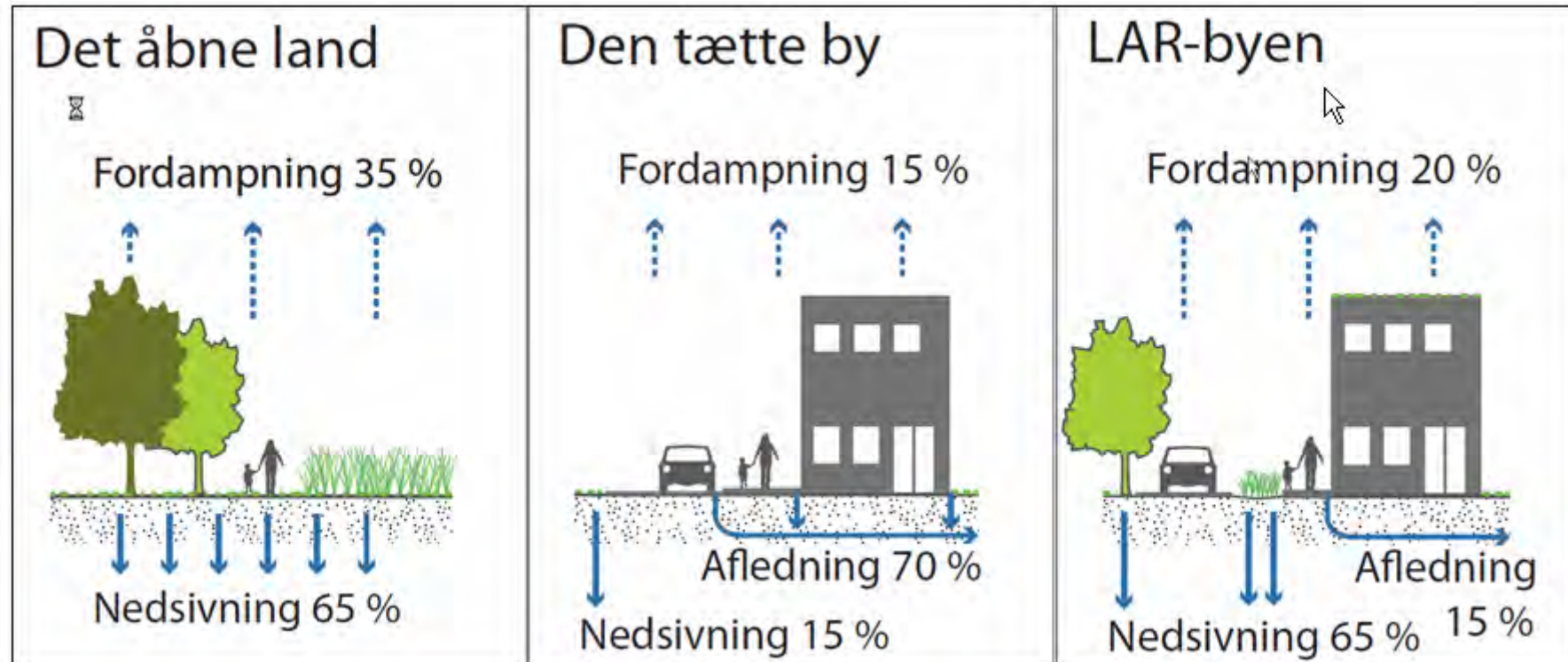


Willis
LESS RISK. MORE VALUE



Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Tegninger - LAR



Kilde: Orbicon



Havevandbed



Foto: Orbicon, Sisse Brink

Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Augustenborg



Foto: Orbicon, Sisse Brink

Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Screening

Willis har igangsat en lang række tiltag sammen med almene boligorganisationer, bl.a. screening ved hjælp af:

- **Spørgeskema – til efterbehandling hos Willis**
- **Willis Risiko Analyse (WRA)**

Disse øvelser munder ud i en prioritering af indsatsen og sikkert også en omprioritering af D/V-planer i en række afdelinger



Udpluk af spørgeskema

Spørgsmål

Svar

Afdelingens ejendomme

Sæt kryds

Skybrud

Ja

Nej

Er ejendomme beliggende i et område, der normalt samler vand?

Har ejendommen fladt tag med godt afløb?

Har altaner afløb væk fra huset?

Falder terræn væk fra ejendommen, kan vandet komme væk?

Kan regnvandet opsuges i bede eller løbe til bassiner eller søer?

Føres tagvand gennem facaden og ned i kælder via faldstamme?

STUEETAGE

Er der niveaufri adgang til stueetagen?

Er døre og vinduer udsat fra vandpres ved skybrud?

Er tagudhænget stort over hele facaden - er der baldakin over døre?

KÆLDER

Er der krybekælder med lavtsiddende udluftning?

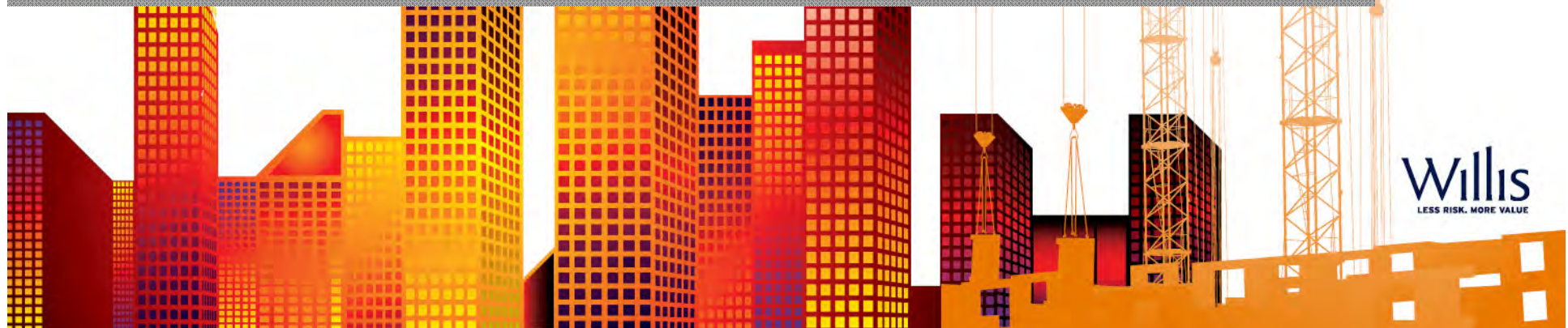
Er der lysskakter med lav kant?





Kontraktuelle forhold

Jonas Gredal



Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Ret og pligt – principper

Når man bliver udsat for en skade, skal man:

- Anmelde skaden til Willis
- Give de fornødne oplysninger
- Godkende udbedringen

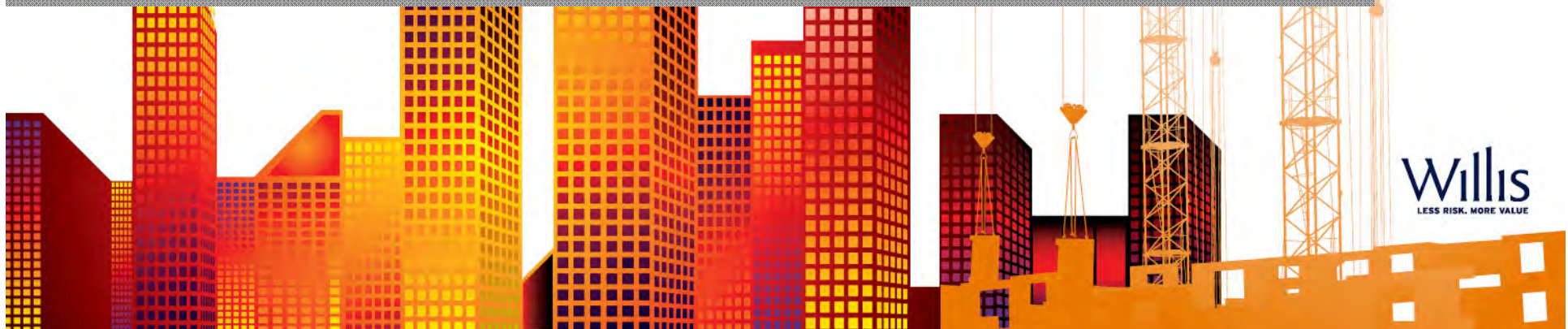
Man har bl.a. ret til – uden at skulle spørge:

- At forhindre skadens udbredelse (=tabsbegrænse)
- Bruge egne håndværkere (mod betaling af evt. ekstraomkostninger)



Forsikringsdækning

Rettigheder og pligter



Det dækker en bygningsforsikring?

- En tommelfingerregel er, at ejendommens bygningsforsikring kun dækker skader på selve ejendommen
- Forsikringen dækker vand- og følgeskader efter skybrud
- Opstigende kloakvand og oversvømmelse af bygningen i jordniveau er dækket
- Belægninger i gårde, haveanlæg mv. er ikke dækket
- Skader, som følge af vand, der trænger ind gennem sprækker og utætheder, er ikke dækket
- Privat indbo er ikke udlejers ansvar og dækkes ikke af ejendomsforsikringen



Agenda

- **Skader på entreprenørens materiel**
- **Skader på entreprisen**
- **Skader på bygherrens bestående bygning og anlæg**
- **Skader på tredjemand**
- **Klausul afdækning**



Men først...

Når skaden er sket, sørg for:

- Fotodokumentation
- Bør dokumentere skadens omfang samt hvis muligt årsag



Ansvaret ved entreprise

- **Jf. AB92/ABT93 §12 er entreprenøren ansvarlig indtil aflevering**
- **Det betyder som udgangspunkt, at en storm- eller skybrudsskade under entreprisen skal udbedres for entreprenørens regning, for at denne kan levere mangelfri ydelse**
- **Ab92 §8, stk. 1 kræver dog at bygherre tegner brand- og stormforsikring**
- **Ofte tegnes entrepriseforsikring af Bygherre med entreprenører som medsikrede**



- **Forsikringsdækningen**



Skader på entreprenørens materiel

- **Fx stillads**
- **Som udgangspunkt entreprenørens risiko**
- ***Kan* meddækkes på en (bygherres) entreprisforsikring**



Skader på entreprisen

- Som udgangspunkt dækket enten på entreprisforsikringen eller bygningsforsikringen (hvis stormdækningen ligger her)



Skader på byggherrens bestående bygning og anlæg

- Som udgangspunkt dækket enten på entreprisforsikringen eller bygningsforsikringen (hvis stormdækningen ligger her)



Skader på tredjemand

- Hvis et stillads vælter og medfører skade på en holdende bil, er det entreprenørens (eller stilladsfirmaets) erhvervsansvarsforsikring, som dækker, dog kun hvis entreprenøren har handlet uagtsomt. Ellers ender regningen hos tings-/kaskoforsikringen på bilen. (EAL § 19 undtager erhvervsmæssig virksomhed)



Lidt om tage...



Ufr. 1989.523H

Udlejer - Bygningsforsikring

|

Lejer - Erhvervsforsikring



Ufr. 1989.523H

Lejer havde sit lager i en ejendom. Under et udsædvanligt kraftigt skybrud blev lageret oversvømmet idet vand blev presset ind under tagpladerne over den underliggende tagpaps overkant.

Lejeren mener nu, at han skal have erstatning

***enten* af sin erhvervsforsikring**

***eller* af udlejer som så må have vedligeholdt taget for dårligt**



Ufr. 1989.523H

Dommerne både i Sø- og handelsretten og i Højesteret var efter det oplyste enige om, at udlejer ikke havde misligholdt sin forpligtelse til at vedligeholde, idet han hvert år havde rensset taget og der i øvrigt ikke var noget der tydede på at der var noget i vejen med taget.



Ufr. 1989.523H

**Erhvervsforsikringen undtager dækning af
”skade ved nedbør der trænger igennem tag”**

**Højesteret indhenter responsum fra Assurandør-Societetet
(nu F&P), som udtaler, at sådanne skader ofte skyldes
mangelfuld rensning eller vedligeholdelse (...) som det ligger
uden for forsikringens formål at dække.**

Højesteret frifinder derfor forsikringselskabet.



Ufr. 1989.523H

Så både forsikringssselskabet og udlejer kunne fsv være tilfredse, men kunne de nu også det?

Udlejere har vel en interesse i, at deres lejere ikke kommer ud for den slags skader, som i sidste ende kan betyde at udlejer mister sin lejer fx hvis denne går konkurs.

Hvad kunne lejeren have gjort?

- opbevare malerrullerne på paller (risk management!)



Klausul tagdækning – eks.

- **Betingelse for dækning, at der i forbindelse med tagarbejdet foretages den nødvendige afdækning på en håndværksmæssig forsvarlig måde med minimum 600 g/m² presenninger. At afdækning finder sted i takt med arbejdets udførelse samt ved udsigt til nedbør og/eller storm. At taget ikke på noget tidspunkt efterlades uafdækket. At åbninger i den eksisterende tagkonstruktion afdækkes med vandtæt materiale. At tagflader og især afløbsrender friholdes for byggematerialer og affald. At hele tagfladens uhindrede afvanding til nedløb sikres. At eksisterende vandskader registreres, inden arbejdet påbegyndes (Topdanmark)**



Klausul tagdækning – eks.

- **Forudsætning for dækning er, at tagarbejder udføres etapevis således, at der ikke findes uafdækkede arealer på over 100 m² i alt, og at alle åbnede arealer er forsvarligt afdækket, med fastgjorte presenninger, når arbejdet indstilles (Codan)**
- **Betingelse at åbne tagflader/kviste uden for arbejdstiden afdækkes med presenninger, der fastgøres forsvarligt langs alle frie sider. Dækker kun skader som følge af vandindtrængen, såfremt disse er anmeldt uden unødigt ophold efter en skades konstatering (Tryg)**



Udfordring vedr. FAL § 21

Den sikredes pligter, når forsikringsbegivenheden indtræder

§ 21. *Er forsikringsbegivenheden indtrådt, skal den sikrede uden ophold give selskabet meddelelse derom, hvis han i den anledning vil rejse krav mod dette.*

Stk. 2. *Forsømmer den sikrede dette, er selskabet ikke ansvarlig i videre omfang, end det ville have været, hvis sådan meddelelse var givet. Gøres det antageligt, at selskabet på grund af forsømmelsen er blevet afskåret fra at oplyse omstændigheder, som ville ophæve eller begrænse dets ansvar, afgøres det under hensyn til de foreliggende omstændigheder, om erstatning skal ydes og i bekræftende fald med hvilket beløb.*

Stk. 3. *Er det aftalt, at den sikrede angående begivenheder, for hvis følger selskabet er ansvarligt, skal foretage anmeldelse, selv om sådan følge endnu ikke er indtrådt, finder ovenstående bestemmelse tilsvarende anvendelse.*

Stk. 4. *Det kan ikke med retsvirkning aftales, at strengere følger end her foreskrevet skal indtræde, hvis den sikrede eller andre undlader at give selskabet meddelelse af den ovenfor nævnte art. Denne bestemmelse gælder ikke for tyveri-, garanti-, haglskade- og kreaturforsikring samt skadesforsikring af motorkøretøjer.*

(mine understregninger /JG)

Selskaberne skrev tidligere (og nogen gør det stadig):

”Forsikringen dækker kun skader som følge af vandindtrængen såfremt disse er anmeldt senest førstkommande arbejdsdag efter den skadevoldende regnhændelse”

Hvad synes I?

Opfylder selskaberne § 21?



Topdanmarks svar

Hej Jonas,

Tak for dit input, som jeg har læst med interesse.

Imidlertid er jeg ikke enig i din konklusion. Jeg læser kommentarerne til bestemmelsen således, at "man skal anmelde forsikringsbegivenheden, når den er indtrådt" og videre "Når anmeldelsen skal ske uden ophold, betyder dette blot så hurtigt, det er den sikrede muligt efter omstændighederne..." Og det er derfor vores opfattelse, at vi uden at være i konflikt med bestemmelsen kan kræve, at forsikringstageren checker byggeriet dagligt og anmelder diverse skader - i dette tilfælde især efter regnvejr - for at sikre at skaderne bliver anmeldt (og begrænset mest muligt).

Hvis man ikke gør dette - men blot gør det, når man tilfældigvis opdager det - så har du både en risiko for at en skade bliver værre - og hvordan skal man afgøre skader, der følger af flere på hinanden følgende regnvejrskage - der i min optik skal regnes som flere skader - og ikke bare som en ?

Så alene efter en risk management betragtning, vil det være en god idé at kontrollere byggeriet dagligt.

Venlig hilsen



Trygs svar

Hej Jonas,

Som nævnt i telefonen er det i vor interesse, at skaden straks anmeldes således vi kan nå at sende en taksator ud og inspicere. Herudover er det vigtigt, at vi kan fastslå at en evt. vandskade har årsagssammenhæng med forsikringsbegivenheden.

Er også enig i, at vi nok strammer lige vel meget ift. FAL §21 og er derfor beredt på følgende mindre ændring i teksten fremover:

Nuværende tekst: "anmeldt senest førstkommande arbejdsdag efter et regnskyl."

Ny tekst: "anmeldt uden unødigt ophold efter en skades konstatering."

Venlig hilsen



Klimaskærm klausul

Krav at der ikke monteres gulve, lette vægge, skabe, køkkener, badeværelser, lofter, beklædninger eller andre fugtfølsomme genstande, før klimaskærmen er lukket og tæt

- Historik: blev indført efter 2 ens skader**
- Naturligvis krav om årsagssammenhæng!**



Lovgivning

Grundloven § 72

- Boligen er ukrænkelig

Straffeloven § 264

- Med bøde eller fængsel indtil 6 måneder straffes den, som uberettiget skaffer sig adgang til fremmed hus eller andet ikke frit tilgængeligt sted

Lov om leje af almene boliger §§ 32-34

- Udlejers adgang til det lejede

Almindelige erstatningsretlige principper



Lov om leje af almene boliger

§§ 32-34

Lov om leje af almene boliger § 32

- Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det

Hvornår kan man sige, at ”forholdene kræver det”???

- Fare for person og/eller ejendom
- Skadedyrs tilstedeværelse med risiko for spredning



Lov om leje af almene boliger

§§ 32-34

§ 33, stk. 1

- Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren
- Ikke uopsætteligt
- Aflæsning af varme
- Arbejder, der ikke kræver, at beboeren skal "flytte rundt"

§ 33, stk. 2

- Inden iværksættelse af andre arbejder (væsentlighedskrav) har lejeren krav på 3 mdr. varsel
- Ikke uopsætteligt
- Renoveringsarbejder
- Arbejder, der kræver, at beboeren skal "flytte rundt"



Lov om leje af almene boliger

§§ 32-34

§ 33, stk. 3

- Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer
- Uopsætteligt
- Fare for skade på personer eller ejendommen
- Man kan ikke få fat på beboeren

Ved adgang efter § 33, stk. 3 – og lejemålet evt. skal ryddes

- Min. 2 personer fra boligorganisationen
- Evt. orientering til politiet
- Skriftligt orientere beboeren efterfølgende
- Genstande af værdi eller blot skrald
- Smide ud eller gemme
- Boligorganisationens ansvar at dokumentere og bevise



Praksis

**Det er i orden at varsle adgang med kortere varsel, end loven angiver
– MEN der er ikke mulighed for en juridisk sanktion, hvis beboeren ikke
giver adgang**

**Sund fornuft og erfaring – hvor kan der evt. være problemer med at
komme ind for at foretage arbejder i boligen m.v.?**

Willis forslag:

**En beredskabsplan vedtaget af bestyrelsen og dernæst på
beboermødet er et STORT skridt på vejen**



En art konklusion

Sørg for at aftaler er på plads med alle leverandører inden skaden sker – og få den rette hjælp til at gennemgå indholdet af disse aftaler

Forberedelsen: hvad gør vi inden skaden sker?

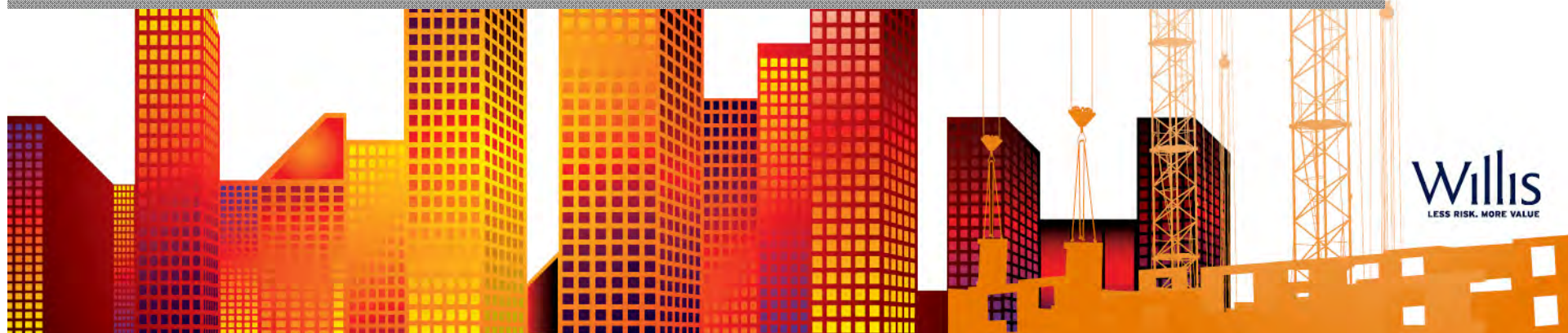
Kontrakter skal kunne rumme en sådan hændelse

- vicevært**
- administrator**
- skadeservice**





Tak for opmærksomheden



Willis
LESS RISK. MORE VALUE



Willis
LESS RISK. MORE VALUE







Willis
LESS RISK. MORE VALUE

Musikkens Hus i Ålborg

