



Claesson Konsult & Värdering AB

Oberoende industrikonsulter och värderingsmän

FÖRSÄKRINGSVÄRDERINGAR AV BYGGNADER ENLIGT FKB-METODEN

Vi vill göra er **uppmärksamma** på försäkringsvärderingen av byggnaderna enligt FKB-metoden som vi utförde för ett antal år sedan.

Försäkringsform är fullvärdesförsäkring och försäkringen kan vara beloppslös och om skada inträffar lämnas full ersättning för den skadade egendomens värde. Då försäkringspremien beräknas efter en utförd förvärdering (i detta fallet enligt FKB-metoden) av försäkringstagarens egendom, **förutsätts** att ändringar som har betydelse för premiesättningen anmäls till försäkringsbolaget. Premien beräknas också med utgångspunkt av lämnad byggnadsbeskrivning eller dylikt. Sker inte sådan anmälan finns risk för underförsäkring och en **reducering av ersättning vid en skada**. Reduceringen vid en totalskada kan få stora ekonomiska konsekvenser för försäkringstagaren.

Försäkringstagaren har **upplysningsplikt** och skall anmäla om-, till-, på- och nybyggnader av byggnader till försäkringsbolaget. Vid **försummelse** så ersätts endast så stor del av skadan som motsvarar förhållandet mellan erlagd premie för den aktuella byggnaden och den premie som rätteligen skulle ha erlagts för denna.

I försäkringsvillkoren föreskrivs vad som avses med upplysningsplikt och vad som kan inträffa vid åsidosättande av upplysningsplikten. Försäkringstagaren skall lämna riktiga (verkliga) uppgifter om den **risk** som skall försäkras även utan förfrågan av försäkringsbolaget. Regler här om finns i **Försäkringsavtalslagen**.

Eftersom värderingen som vi utförde för ett antal år sedan ligger till grund för fullvärde bör densamma uppdateras och revideras efter ett visst antal, **så inte underförsäkring uppstår**. Värderingen bör inte vara äldre än fem år och har förändringar skett bör revidering ske inom den närmaste tiden.

Vissa försäkringsbolag har infört särskilda regler och villkor gällande förvärderingar. Ett av de större bolagen föreskriver att om fullvärdesförsäkring skall gälla så får värderingen **inte vara äldre än fem år**. Är den äldre övergår fullvärdesförsäkringen automatiskt till halvvärdesförsäkring, alltså den beloppslösa försäkringen övergår nu till en försäkring där försäkringsbeloppet är tak, utan fullvärdesskydd. Detta är naturligtvis en klar försämring och ett sämre skydd. Ett bolag vill att försäkringstagaren anger byggnadernas ytor att kan med utgångspunkt av detta kontrollera att ytan stämmer vid en skada.

Om ni har utfört förändringar i era byggnader som påtalas ovan eller att värderingen är av äldre datum, bör ni gå igenom era försäkringsvillkor och ta kontakt med undertecknad så vi kan utföra en uppdatering och revidering.

I höst skall alla industrienheter **fastighetsdeklareras för fastighetsskatt**. Då måste varje byggnad deklarerars och redovisning ske om om-, till- på- och nybyggnader skett sedan förra deklarationen år 2005. Då är det inte fel att samtidigt gå igenom försäkringsvärderingen och fånga upp förändringarna genom detta.

Normalt sett bevarar vi de äldre värderingarna i max fem till sju år i vårt arkiv sedan uttrangeras desamma i mån av utrymme. Vi har ett växande arkiv så vi tvingas till gallring då och då. Vill ni inte av någon anledning att vi skall arkivera den äldre utförda värderingen så ber vi er vänligen inkomma med en skrivelse och innehållande orsak.

Claesson Konsult & Värdering i Borås AB, Box 11038, 507 11 Borås, Trandaredsgatan 200
Tel +46 (0)33 15 27 00, **Fax** +46 (0)33 15 27 20
pc@varderingar.com, www.varderingar.com
Orgnr 556247-9450

Medlem i Konsultgruppen SBR, Företagarna och Västsvenska Industri- och Handelskammaren.
Firman grundad 1971.

Endast genom att underhålla gjorda värderingar ifråga om sådana ändringar och anpassa gällande försäkringsbelopp efter de värden som därvid framkommer är det möjligt att hålla betryggande försäkring, **annars kan underförsäkring uppstå.**

Vänd er med förtroende till oss!

Med vänlig hälsning

Claesson Konsult & Värdering AB

Peder Claesson

Oberoende och förordnad värderingsman