

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-201

14.3.2019

Landkreditt Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Erstatningsoppgjør – brannskadeskjønn.

Sikredes næringsbygg, som bl.a. inneholdt en restaurant, ble skadet i en brann 9.3.18. Selskapet krevde at det skulle holdes brannskadeskjønn. I forbindelse med erstatningsoppgjøret oppstod det uenighet om forståelsen av skjønnet i forhold til for hvor lang periode sikrede hadde krav på å få erstattet husleietap for næringsbyggets restaurantdel. Sikrede mente han hadde krav på erstatning for tapt husleie i hele reparasjonstiden som var fastsatt i brannskadeskjønnet, 15 måneder. Selskapet dekket tapt husleie for restaurantdelen for syv måneder under henvisning til at denne delen av næringseiendommen kun fikk mindre skader i brannen. Nemnda kom til at brannskadeskjønnet ikke ga grunnlag for å begrense avbruddstapet til mindre enn 15 måneder.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 360 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for husleietap etter avholdt brannskadeskjønn.

Sikredes forsikring har følgende vilkår om skjønn:

14 Skjønn

Ved forsikring av ting eller interesse gjelder følgende bestemmelse om skjønn ved skade.

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller selskapet krever det.

...

Sikredes næringseiendom brant 9.3.18. Eiendommen bestod før brannen av et trehus med antatt oppføring midt på 1920-tallet og et overbygget uteareal med en serveringsbu med antatt oppføring på slutten av 1990-tallet. Trehuset hang sammen med et nyere kombinert leilighets-/næringsbygg i mur med restaurant i første etasje og pub/personalrom/kjøkken til restauranten i trebygningen.

Trebygningen ble totalskadet i brannen og måtte gjenoppføres etter rivning. Det tilstøtende murbygget fikk kun mindre skader.

Selskapet krevde at det skulle avholdes brannskadeskjønn i saken. Skjønnsforretningen ble avholdt 23.4.18 og protokoll undertegnet samme dag.

I skjønnets pkt. 5.8 fremkommer det:

5.8 Husleietap

Husleietap, prisstigning og renter

Erstatning beregnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse/gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Tap av husleieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. For lokaler som eieren selv anvender og for ledige lokaler ansettes leien etter markedspris. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter.

...

Videre er det med håndskrift påført skjønnet at:

Husleietapet gjelder også hele restauranten.

Normal reparasjonstid for bygningen er i brannskadeskjønnet satt til 15 måneder.

Selskapet la til grunn at skaden i serveringslokalet i murbygningen ble utbedret etter forholdsvis kort tid fordi det her kun var behov for rengjøring. Selskapet ga i e-post av 6.6.18 beskjed om at det ble gitt dekning for husleietap for to måneder for restaurantdelen.

Selskapet har senere bekreftet dekning av husleietap for restaurantlokalet for syv måneder med kr 45 000 pr. mnd. som endelig erstatning.

Sikrede krever dekning for husleietap i 15 måneder etter anvisning i brannskadeskjønnet.

Trebygningen inneholdt kontor, personalrom og toaletter for de ansatte i restauranten, og personalet hadde derfor ikke tilfredsstillende arbeidsforhold mens denne bygningen ble reparert.

Sikrede anfører videre at trehuset og murbygningen står på samme g/b nr. med samme adresse og må sees som én enhet. Bygningene henger sammen i taket og er forbundet med to dører mellom murdel og tredel. Det er således ikke snakk om to separate bygg. Trebygget inneholdt også lageret for restauranten.

Leieforholdet for restauranten omfatter begge bygningene. Når fasilitetene i trebygget forsvant, har ikke leietakerne funnet grunnlag for videre drift inntil trehuset er gjenoppført.

Sikrede viser videre til at det i skjønnsprotokollen var enighet om å se begge byggene og uteservingen i sammenheng hva angikk husleietap.

Selskapet avviser ansvar for mer enn syv måneders husleietap og anfører at skjønnsprotokollen kun viser restaurantlokalets husleietap. Det ble presisert under skjønnssettingen at omfanget av selskapets erstatningsansvar for dette husleietapet ville bli vurdert senere.

Selskapet anfører at restauranten hadde inngått separate utleiekontrakter for henholdsvis trehuset (lager personalrom og kontor) og murhuset (serveringslokalet og kjøkken). Husleietapet for trehuset løper i hele reparasjonstiden.

Skjønnet fastsetter kun verdsettelse etter skaden, jf. vilkårenes pkt. 14. Det er kun spørsmål knyttet til erstatningsgrunnlag og verdier (altså verdsettelse) som kan behandles i forbindelse med et skjønn. Fastsettelse av selskapets erstatningsplikt omfattes derav ikke av skjønnet.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på å få erstattet tapt husleie for restaurant lokalet i 15 måneder.

Brannskadeskjønn er hjemlet i vilkårene og er som hovedregel bindende for begge parter.

Husleietapet er omtalt i skjønnets pkt. 5.8:

5.8 Husleietap

Husleietap, prisstigning og renter

Erstatning beregnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse/gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd.

Tap av husleieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. For lokaler som eieren selv anvender og for ledige lokaler ansettes leien etter markedspris. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter.

...

Videre er det med håndskrift påført skjønnen at:

Husleietapet gjelder også hele restauranten.

Det fremgår videre at normal reparasjonstid for bygningen ble satt til 15 måneder.

Ut fra dette kan nemnda ikke se at skjønnen gir grunnlag for å begrense avbruddstapet til under 15 måneder. Selskapet anfører at sikrede ble forespeilet en begrenset erstatning for husleietap for restaurantdelen under skønnsfastsettelsen. Nemnda kan ikke se at dette er ytterligere dokumentert.

Selskapet anfører videre at restauranten hadde inngått separate utleiekontrakter for henholdsvis trehuset (lager, personalrom og kontor) og murhuset (serveringslokalet og kjøkken). Selv om det er separate kontrakter, forstår nemnda det slik at restaurantdriften var knyttet til bruk av lokaler i trebygningen, herunder kontor, personalrom og toaletter for de ansatte i restauranten. Den funksjonelle sammenhengen mellom byggene støtter derfor det som står i skjønnen. Det er anmerket i skjønnen at husleietapet også omfatter "hele restauranten", og ut fra dette må sikrede ha krav på å få dekket tapt husleie for den totale reparasjonstid på 15 måneder.

Selskapet anfører at skjønnen kun fastsetter verdsettelse etter skaden, jf. vilkårenes pkt. 14, som lyder:

14 Skjønn

Ved forsikring av ting eller interesse gjelder følgende bestemmelse om skjønn ved skade.

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, og spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap, avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller selskapet krever det.

Skjønnen kan derfor også inkludere "spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap".

Nemnda forstår dette slik at skjønnen kan inkludere reparasjonstiden. Nemnda kan ikke se at det foreligger noe grunnlag for selskapet til å overprøve dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Eva Schei (næringsrepresentant).