

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2019-310

15.4.2019

If Skadeforsikring NUF

Næringsliv

Husleietap – anbud ved megler – avtalt fullverdi eller fast sum? – fal. § 2-1.

Sikrede har en omfattende eiendomsportefølje. Forsikringsavtale med selskapet ble inngått i 2014 med utgangspunkt i anbudsforespørsel utarbeidet av forsikringsmegler. Ett av sikredes næringsbygg brant den 30.12.15. Partene ble enige om erstatningsoppgjøret med unntak av beregningen for husleietap. Hovedspørsmålet i saken er om avtalen omfatter fullverdi- eller fastsumsforsikring for husleietap. Nemnda kom til at husleietapet var forsikret med fast sum.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 4 345 787

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for brannskade og spørsmålet om erstatning for husleietap er korrekt beregnet, herunder om selskapet har brutt informasjonsplikten etter fal. § 2-1.

Sikredes forsikringsavtale ble inngått med utgangspunkt i en gjennomført anbudsrunde hvor sikrede benyttet forsikringsmegler. Anbudsforespørselen ble gitt i mai 2014.

Sikrede er en stor eiendomsaktør, og det fremgår av anbudsdokumentet at det er en svært omfattende bygningsmasse på forskjellige adresser som skal forsikres med forskjellige deknninger, bl.a. for husleietap.

Anbudsforespørselen inneholder innledningsvis "regler" for hvordan tilbudene skal utformes:

Tilbudsvilkår/utforming av tilbudet

For at tilbudene skal kunne vurderes på likt grunnlag, er det en forutsetning at selskapene følger instruksene i anbudsdokumentet og gir tilbud på det som er beskrevet i dette dokument.

Hvis selskapene ønsker å tilby alternative løsninger, skal dette gjøres separat i et vedlegg som spesifiserer disse alternativ.

Alternative løsninger vil i utgangspunktet ikke bli vurdert med mindre selskapet også har gitt tilbud i.h.t. tilbudsspesifikasjonen. Forsikringsselskapenes vilkår skal legges ved tilbudet.

Premie

Premieratene skal være å anse som faste i hele perioden.

Det skal tilbys en premierate for det enkelte selskap der premieraten skal være gjeldende for alle bygninger, maskiner, inventar, løsøre og husleietap. Innen det enkelte selskap skal premieraten være fast og det skal ikke differensieres på ulike bygningsklasser.

Endringene i løpet av forsikringsåret med premiemessige konsekvenser avregnes ved forfall.

...

Forsikringsavtaler/levering

Vi legger opp til en konsernstruktur hvor alle forsikringssummer blir spesifisert i et underliggende excel oversikt. Alle de juridiske hovedselskapene skal ha en egen forsikringsavtale, se forøvrig alle forsikringstakerne opplistet på side 10 i anbudsdokumentet.

Lenger ned i anbudsforespørselen er det skrevet noe om hvordan tilbudene skal forstås:

Generelle opplysninger og UW Informasjon

Selskapene må bekrefte at tilbudene skal gjelde i 90 dager etter tilbudsfristen.

Tilbudet er å forstå i samsvar med tilbudsforespørselen dersom evt. forbehold/unntak ikke er beskrevet.

...

Forsikringsselskapene oppfordres til å stille spørsmål dersom noe er uklart.

Videre er det del opplysninger om ytelser og dekninger som skal inngå i forsikringen:

Dekningsmessige ytelser som skal inngå i forsikringen (minimumskrav)

Næringsbygg

Forsikringen skal gjelde for A og B med tilhørende selskaper og selskapet A eller B har forsikringsansvaret for eller ønsker å innlemme i forsikringsprogrammet.

Forsikringen skal dekke skade på eller tap av forsikrede selskaps eiendom basert på forsikringsselskapets standardvilkår for næringsbygg utvidet med følgende spesielle betingelser.

...

Forsikringen skal omfatte, men ikke være begrenset til

- Forsikringssum for bygning er fullverdi der ikke annet er avtalt. Det skal ikke beregnes underforsikring og fullverdi er å anse som et premieberegningsgrunnlag.

...

Dette er kun en liten del av vilkårene i forsikringsavtalen. I tillegg til ovennevnte består forsikringsavtalen av forsikringsbevis, vilkår og sikkerhetsforskrifter. For en fullstendig oversikt over dekning henvises det til forsikringsbevis, vilkår og sikkerhetsforsrift,.

Anbudsspesifikasjoner

...

Det skal beregnes en premierate for hvert selskap og det skal utstedes en polise for hvert av de ovennevnte selskap.

Vi ber om at dere beregner en risk rate på eiendom, en på husleietap og en på mil med de forespurte egenandelsalternativene.

...

Forsikringsdekninger

...

Avbrudd/Husleietap:

- Ansvarstid: 60 mnd.

- Ansvarstid C og D og E: 36 mnd

- Ekstrakostnader: NOK 20 000 000.

- Egenandel /Karenstid: 48 timer

For egne og ledige lokaler som det ikke er inngått leieavtale for dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet.

For leiekontrakter som utløpet i forsikringsperioden dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige husleie ved utløp av kontrakten.

For bygning under modernisering og ombygging som forsinkes som følge av en erstatningsmessig skade erstattes husleietapet på bakgrunn av den forventede husleieinntekt ved prosjektets ferdigstillelse.

Forsikringen dekker i tillegg husleietap som følge av en erstatningsmessig skade på utvendige parkeringsareal eller som følge av en erstatningsmessig skade på bygningen.

Forsikringen skal dekke husleietap fra skadedato og frem til eiendommen/lokalene er ferdigstilt og klar til utleie, dog tillagt en 6 måneders utleieperiode.

Avbruddsinteressen er basert på grunnlag av løpende husleieinntekter i hver av eiendommene.

Avbruddsdekningen er definert som følger: Driftstap ved nedgang i husleieinntekt i 60 mnd, ved at de forsikrede lokaler ved erstatningsmessig skade beskadiges så sterkt at de helt eller delvis ikke kan benyttes, at leieforholdet kan forlanges hevet, eller at eieren plikter å innrømme reduksjon i leien. Tapet settes til forventede husleieinntekter basert på løpende leiekontrakter og inngåtte avtaler, etter fradrag av driftskostnader. I de tilfeller hvor det for øyeblikket ikke er løpende kontrakter (egne og ledige lokaler) beregnes tapet etter den gjeldende markedspris. I de tilfeller kontraktene går ut i ansvarstiden, baseres tapet på kontraktmessig leieinntekt. Etter kontraktens utløp dekkes leietapet som for egne og ledige lokaler.

Selskapets tilbud er datert 23.5.14 og angir at dekningsomfang og forsikringssum er som spesifisert i anbudsgrunnlag. Vilårssettene er listet opp som følger:

...

Forsikringsperiode: 01.07.2014 til 30.06.2015
Dekningsomfang: Som spesifisert i anbudsgrunnlag.
Forsikringssum: Som spesifisert i anbudsgrunnlag.

...

Vilkår: NÆR 1-7 Næringsbygg
KIN 1-9 Kombinert Industri
KIA 2-7 Kombinert Industriavbrudd
GEN 2-3 Generelle vilkår

...

Punktet "Avvik fra anbud" har ingen omtale av husleietap.

Det er ikke fremlagt ytterligere dokumenter som omhandler kontakten mellom megler/sikrede og underwriter/selskap.

Forsikringsbeviset datert 16.10.14 for perioden 1.7.14–30.6.15 lister først opp alle de forsikrede eiendommene i form av en "Premiesammensetning" og deretter de vilkårene som gjelder for hele avtalen, herunder NÆR 1-7 Næringsbygg. Den aktuelle eiendommen er omtalt i beviset med beskrivelse:

Spesifikasjon	Verdi NOK (1000)	Premie NOK
N.GATE, OSLO		
Kombinert Eiendom inkl Maskin		
122435 – Bygning		
Vilkår: Maskinforsikring MAS 1:7 Fullverdi	59 002	14 080
Kombinert Avbrudd inkl Maskin		
122436 – Husleietap		
Ansvarstid: 60 måneder Fast sum	18 620	2 431
Vilkår: Maskinavbruddsforsikring MAV. 1:5		
Total		16 511

Det fornyede forsikringsbeviset datert 4.6.15 for perioden 1.7.15–30.6.16 har tilsvarende tekst, men summene og premie er endret. For "Husleietap", "Fast sum" er verdien økt til kr 22 400 og premien til kr 2 925.

Megler hadde før fornyelsen meldt inn estimert husleie ved e-post 19.5.15 med vedlegg.

Det er også fremlagt et dokument datert 4.2.16 med overskrift: "Vedlegg til forsikringsbevisene for perioden 01.07.2014-31.06.2016". Dette er undertegnet av underwriter i selskapet som også signerte tilbudet.

Sikrede har forklart at bakgrunnen for vedlegget var uenigheter om forståelsen av avtalen etter brannen, og at de kom til enighet om forståelsen av alt unntatt husleietapet. Det fremgår av dokumentet at formålet er å "bringe forsikringsavtalene ... i samsvar med det som ble avtalt":

Bakgrunn:

Eksisterende kunde gikk på anbud før fornyelsen 01.07.2014.

Anbudsdokumenter ble mottatt 08.05.2014.

Tilbud, med enkelte avvik fra anbudsforespørselen, ble gitt den 26.05.2014.

Tilbudet ble akseptert i juni 2014.

Forsikringsbevis ble utstedt i 2014 og i 2015.

Ved en feil gjenspeilte ikke det skriftlige forsikringsbeviset den endelige enigheten som ble etablert mellom megler og forsikringsselskap etter anbudsrunderen i 2014. Formålet med dette vedlegget er å bringe forsikringsavtalene (listet i tabellen nedenfor) i samsvar med det som ble avtalt mellom kunden v/AON og If.

...

Nedenstående er da å forstå som rettelser som overstyrer det som er nedfelt i forsikringsbevisene (for de punkter som er aktuelle) som er utstedt til A ... i 2014 og 2015.

1) Følgende tekster er inntatt i tilbudet som "Avvik fra anbud":

...

2) Følgende tekster kommer i tillegg:

2.1 Forsikringssum for bygning er fullverdi der ikke annet er avtalt. Det skal ikke beregnes underforsikring og fullverdi er å anse som et premieberegningsgrunnlag. Se også vilkår for Næringsbygg punkt D 3.1.

...

2.10 For egne og ledige lokaler som det ikke er inngått leieavtale for dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet.

2.11 For leiekontrakter som utløper i forsikringsperioden dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet ved utløp av kontrakten.

2.12 For bygning under modernisering og ombygging som forsinkes som følge av en erstatningsmessig skade erstattes husleietapet på bakgrunn av den forventede husleieinntekt ved prosjektets opprinnelige planlagte ferdigstillelsesdato. Gjelder kun der det er leietakere i bygningen under rehabiliterings-/ombyggingsperioden

2.13 Forsikringen dekker i tillegg husleietap som følge av en erstatningsmessig skade på utvendige parkeringsareal eller som følge av en erstatningsmessig skade på bygningen.

2.14 Forsikringen skal dekke husleietap fra skadedato og frem til eiendommen/lokalene er ferdigstilt og klar til utleie. Tillagt maksimalt en 6 måneders utleieperiode, alt innenfor avtalt ansvarstid.

Bygget brant den 30.12.15. Bygget er gjenoppført, og partene har kommet til enighet om forsikringsoppgjøret i sin helhet med unntak av husleietapsdekningen, hvor det foreligger en differanse mellom sikredes krav og selskapets oppgjør på kr 4 345 787.

Saken ble klaget inn til sekretariatet for Finansklagenemnda ved brev datert 26.9.18.

Selskapet innga klagesvar datert 10.11.18. Sikrede innga kommentarer datert hhv. 26.11.18 og 21.12.18, og selskapet tilsvarende i brev datert 11.12.18.

Sikrede krever dekning for fullt husleietap beregnet etter et fullverdiprinsipp til kr 4 345 787 mer enn det selskapet har betalt og anfører at sikredes anbudsforespørsel, selskapets tilbud og vedlegget til forsikringsbeviset (som gjelder foran forsikringsbeviset) alle sier at forsikringen skal dekke husleietapet basert på løpende leiekontrakter. I tillegg var det i anbudsgrunnlaget eksplisitt inntatt at avvik fra dekningsmatriser skal angis.

I utgangspunktet har sikrede rett til å få erstattet sitt fulle økonomiske tap, jf. fal. § 6-1. Selskapet har bevisbyrden for at det skal være avtalt noe annet.

Selskapet bekreftet i tilbudet at dekningsomfanget var som spesifisert i anbudsgrunnlaget. Ordlyden sier hva som skal dekkes og hvordan tapet skal beregnes. Standardvilkårene er dermed ikke relevant. Dersom selskapet mente å endre dette da de utstedte forsikringsbeviset slik at dekningen gikk fra å være i tråd med lovens utgangspunkt til å være begrenset til premieberegningssgrunnlaget på den enkelte eiendom, pliktet selskapet å opplyse særlig om dette, jf. fal. § 2-1. Slik informasjon har ikke blitt gitt. Når det i tillegg er presisert i vedlegget til forsikringsbeviset at vedlegget til forsikringsbeviset går foran forsikringsbeviset, og ordlyden nok en gang er gjentatt der, kan ikke ordlyden i forsikringsbeviset tillegges avgjørende vekt slik selskapet hevder. Det vises i denne sammenheng også til FSN-6139.

En fastsumsforsikring vil også harmonere dårlige med sikredes behov for en stor eiendomsmasse med stadige svingninger i leieinntektene.

Megler hadde ikke grunnlag for å reklamere på teksten i forsikringsbeviset ut fra innholdet i anbud/tilbud, og at selskapet pga. systemtekniske forhold uansett ikke kunne legge inn fullverdi for husleietap i polisesystemet.

Anførselen fra selskapet om at fullverdi på husleietap er "uhyre sjelden", er udokumentert og kan ikke tillegges vekt. Meglers erfaring er at det er vanlig bransjepraksis at kunder har sine egne utvidelser, tilleggsdekninger og erstatningsberegninger, nettopp av den grunn at standard vilkår hos forsikringsselskapene ikke er dekkende nok.

Uklarhetsregelen for anbud får ikke anvendelse i disfavør av sikrede slik selskapet anfører. Det er heller ikke anbudsgrunnlaget som er uklart, men at selskapet påberoper seg andre vilkår enn de aksepterte i sitt tilbud.

Subsidiært anføres at forsikringen av sikredes eiendomsportefølje må ses under ett, slik at det er samlet forsikringssum for eiendomsporteføljen som utgjør øvre grense for forsikringsutbetalingen, og ikke innmeldt sum per bygg som selskapet anfører. Dette fremgår også av selskapets tilbud, hvor det er totale verdier som oppgis både på eiendommer og på husleietap, og forsikringssummen beregnes av dette. Dette er for øvrig i tråd med selskapets henvisning til rate "for hele A" slik det fremkommer av tilbudet. Totale faktiske leieinntekter i 2015 var lavere enn det innmeldte, og dekning må dermed også på dette grunnlag tilkjennes ettersom dekningen ligger godt innenfor den totale innmeldte summen.

Selskapet aviser ytterligere ansvar og anfører at oppgjøret er korrekt ut fra at det er avtalt fastsum for husleietapet.

Avtalen om fastsum følger av forsikringsbevis og vilkår. Utgangspunktet er at aktuelle vilkårssett skal legges til grunn for avtalen hvis ikke noe annet er særskilt inntatt i tilbudsspesifikasjonen, eller dersom selskapet på et senere tidspunkt skulle ha akseptert endringer.

Det ble ikke tatt inn krav om fullverdidekning på husleietapet i tilbudsspesifikasjonen. Dekningen er slik den er beskrevet i forsikringsbeviset, og standardvilkåret NÆR 1-7 skal legges til grunn i skadeoppgjøret. De alminnelige dekningsformer for husleietap er fastsum og førsterisiko. Dersom husleietap skulle forsikres på fullverdi, skulle dette vært inntatt som et krav i spesifikasjonen.

Ut fra selskapets erfaring som tilbyder av slike deknninger til industrikunder, tegnes fullverdi på husleietap uhyre sjelden. Det er i prinsippet mulig å lage en slik løsning, men det etterspørres i praksis ikke. De vanlige forsikringsformene for dekning av husleietap er fastsum og førsterisiko. Det hender at meglere og industrikunder forhandler om forsikringsform. Dersom sikrede mente å be om fullverdidekning, skulle dette etter selskapets syn vært oppgitt i tilbudsspesifikasjonen.

Klarhet i anbudsgrunnlaget er en nødvendig forutsetning for å sikre at anbudsinnyder får den dekningen han har behov for, samtidig sikrer det forutberegnelighet for leverandørene.

På flere områder er det fastslått at uklarheter i anbudsgrunnlaget går utover anbudsinnyder, se bl.a. anskaffelsesforskriften § 14-1.5, og tilsvarende for entrepriseforhold, jf. Rt-2007-1489 (Byggholt). En tilsvarende uklarhetsregel må få anvendelse også i denne saken.

Dekningsspesifikasjonen vil inngå som et vesentlig element for forsikringsselskapene i deres prising av tilbudene. I dette tilfelle ba man om tilbud på selskapenes standardvilkår, uten å klargjøre på en tydelig måte at man ønsket dekning av husleietap på fullverdi. Når det i grunnlaget fremkommer at bygning skal forsikres på fullverdi, burde en slik presisering også vært gjort for husleietapet.

Årsaken til at det er oppstått en underdekning av husleietapet, er ikke fastsumsreguleringen, men at sikrede i forbindelse med fornyelsen i 2015 oppga en for lav sum på forventet husleieinntekt på det aktuelle forsikringsstedet. Etter vilkårene er det sikrede som skal fastsette summen, og den settes framoverskuende, se vilkårets D.3.4.

Presiseringene som ble inntatt i vedlegget datert 4.2.16 berører ikke forsikringsformen beskrevet i forsikringsbevis og vilkår. Presiseringen i vedlegget om husleietap ved skade i pkt. 2.14 utvider kun ansvarstiden. Vedlegget setter således ikke til side forsikringsbevisets regulering av forsikringsformen.

Selskapet har ivaretatt sin informasjonsplikt. Det er en klar angivelse av fastsumsreguleringen i forsikringsbeviset. Forsikringsformene er grunnleggende for forsikring.

Under enhver omstendighet påhviler det sikrede en undersøkelses- og reklamasjonsplikt. Sikrede/megler skulle ha reklamert over fastsumsdekningen som ble tilbudt dersom avtalen ikke var dekkende for det man ønsket. Meglers anførsel om at det ikke kunne vært lagt inn "fullverdi" for husleietap av tekniske grunner stemmer ikke.

Selskapet bestrider sikredes subsidiære anførsel om at man skal se eiendomsporteføljen under ett, slik at det er den samlede forsikringssummen for leieinntekter som utgjør den øvre grense for forsikringsutbetalingen. Forsikringsformen fremgår av forsikringsbeviset for hvert enkelt objekt. Risiko og premie beregnes for det enkelte bygg og er basert på innmeldt forventet leieinntekt. Det er helt sentralt for forsikringsselskaper at premien samsvarer med porteføljens faktiske risiko. Det er således avgjørende å foreta en risikogjennomgang per objekt, ikke på et overordnet nivå. Dette av hensyn til selskapets egen kontroll, men særlig også av hensyn til behovet for reassuranse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapets oppgjør for husleietap er korrekt.

Forsikringsbeviset for den aktuelle eiendommen sier som følger:

Spesifikasjon	Verdi NOK (1000)	Premie NOK
N.GATE, OSLO		
Kombinert Eiendom inkl Maskin		
122435 – Bygning		
Vilkår: Maskinforsikring MAS 1:7 Fullverdi	59 002	14 080
Kombinert Avbrudd inkl Maskin		
122436 – Husleietap		
Ansvarstid: 60 måneder Fast sum	18 620	2 431
Vilkår: Maskinavbruddsforsikring MAV. 1:5		
Total		16 511

Det fremgår klart av forsikringsbeviset at husleietapet er forsikret med fast sum.

Sikrede anfører at anbudsdocumentene tilsier at forsikringsbeviset er feil. I anbudsdocumentene heter det bl.a.:

Avbrudd/Husleietap:

...

For egne og ledige lokaler som det ikke er inngått leieavtale for dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet.

For leiekontrakter som utløpet i forsikringsperioden dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige husleie ved utløp av kontrakten.

For bygning under modernisering og ombygging som forsinkes som følge av en erstatningsmessig skade erstattes husleietapet på bakgrunn av den forventede husleieinntekt ved prosjektets ferdigstillelse.

Det er uklart for nemnda om disse punktene beskriver grunnlaget for den avtalte forsikringssummen eller grunnlaget for erstatningsberegningen etter skade. Nemnda mener imidlertid at hvis det her var meningen at forsikringen skulle baseres på nyverdi, burde dette vært sagt direkte. Og hvis dette var hensikten, burde sikrede og megleren også ha reagert da det mottok et forsikringsbevis hvor det helt klart fremgår at forsikringen er basert på fast forsikringssum. Nemnda har i flere saker lagt til grunn at sikrede må forventes å lese forsikringsbeviset og reklamere hvis dette ikke er i samsvar med hans behov. I denne saken er sikrede profesjonell og bistått av megler, og da må i hvert fall en slik regel gjelde.

Sikrede viser til at partene senere har avtalt et tillegg til forsikringsbeviset i form av et vedlegg hvor det bl.a. heter:

2.10 For egne og ledige lokaler som det ikke er inngått leieavtale for dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet.

2.11 For leiekontrakter som utløper i forsikringsperioden dekkes husleietapet på bakgrunn av den markedsmessige leieinntekt for tilsvarende lokaler og med tilsvarende beliggenhet ved utløp av kontrakten.

2.12 For bygning under modernisering og ombygging som forsinkes som følge av en erstatningsmessig skade erstattes husleietapet på bakgrunn av den forventede husleieinntekt ved prosjektets opprinnelige planlagte ferdigstillelsesdato. Gjelder kun der det er leietakere i bygningen under rehabiliterings-/ombygingsperioden

De to første punktene stemmer med anbudsteksten. Det er imidlertid uklart for nemnda hvilken status dette vedlegget har. Vedlegget er datert 4.2.16, altså etter at brannen inntraff. Sikrede har forklart at bakgrunnen for vedlegget var uenigheter om forståelsen av avtalen etter brannen, og at de kom til enighet om forståelsen av alt unntatt husleietapet. Det er da nærliggende å forstå de

aktuelle punktene i vedlegget slik at de kun gjengir anbudsteksten uten at det reflekterer at partene er enige om at teksten i forsikringsbeviset er feil. I så fall kan det ikke føre til et annet resultat enn det som står i forsikringsbeviset.

Sikrede anfører at hele forsikringsdekningen for samtlige eiendommer må sees under ett når husleietapet for den brente bygningen skal beregnes. Nemnda er ikke enig i dette. Det fremgår klart av forsikringsbeviset at hver enkelt bygning/adresse – her N.GATE, OSLO, er individualisert med separat verdiansettelse og beregningsgrunnlag for bygning og husleietap. Man kan ikke slå sammen forsikringssummen for flere bygninger i oppgjøret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant), Roy Johansen (selskapsrepresentant), Andreas Pihlstrøm (næringsrepresentant) og Fredrik Mohn Lian (næringsrepresentant).