



Utleiers ABC – Del 19 – Forsikring



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Lars Albert Jøstensen
Senioradvokat



Ellen Hestenes Merli
Fast advokat

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Her redegjør vi for punkt 18 i meglerstandardene, som omhandler forsikring.

Å ha bygget tilstrekkelig forsikret er viktig for å unngå risiko for betydelige tap. DLA Piper erfarer at mange utleiere undervurderer kompleksiteten i forsikringer. Mange leietakere har heller ikke tilfredsstillende forsikringsdekning.

Generelt

Meglerstandardens punkt 18.1 angir at leietaker og utleier skal forsikre sine egne eiendeler/interesser. Forsikringsplikten og forsikringspolisen må tilpasses ansvarsfordelingen som partene har påtatt seg i leieavtalen. Hva som er den enkeltes «interesse» kan være uklart. Leietaker kan eksempelvis ha foretatt egne tilpasninger som skal tilfalle utleier etter endt leietid. I slike tilfeller kan det være nyttig med særlige reguleringer eller at utleier er medforsikret.

Forsikringsbestemmelsene er ulike i de ulike meglerstandarder. Eksempelvis skal leietaker dekke kostnadene til byggforsikringen etter «bare-house» standardene, og leietaker har ikke ansvaret for glassforsikring etter «all inclusive» standarden.

Utleier forsikrer eiendommen

Utleiers plikt til å forsikre eiendommen er en presisering av utgangspunktet om at partene skal forsikre sine interesser/eiendeler. De fleste utleiere har forsikring, men denne kan være mangelfull.

De fleste bygningsforsikringspoliser dekker store deler av tapet, særlig i tilfeller hvor forsikringsmeglere er benyttet. Noen utleiere ser primært på forsikringspremien ved vurdering av forsikringsstilbud. Det kan være et dyrt feilgrep. Hvis bygget blir totalskadet, kan unntak og begrensninger få store kostnadsmessige konsekvenser. Ofte vil tilleggsdekning eller utvidelse av forsikringssummen koste lite.

En typisk begrensning i forsikringsdekningen er situasjonsbestemte unntak. Eksempelvis at forsikringen ikke gjelder skade forårsaket av krig eller terror. Slike unntak kunne fått stor betydning dersom forsikringsselskapene hadde påberopt seg disse etter de terrorangrep vi har sett i Norge. DLA Piper er kjent med at noen eiendomsaktører har fremforhandlet poliser som dekker terrorhandlinger.

Beløpsmessige begrensninger i forsikringspolisen kan også utgjøre en fallgrube, ettersom ansvar for kostnader knyttet til rydd og riv, håndtering av giftig avfall, oppfyllelse av offentlige påbud, kostnader forbundet med investeringer i forsikringsperioden og en rekke andre konkrete tap er beløpsmessig begrenset.

Brudd på sikkerhetsforskrifter kan også medføre avkorting i forsikringsoppgjøret. Typiske eksempler på dette er krav til merking og kontroll av brannslukningsapparater.

Det er viktig for utleier å være klar over at næringseiendomsforsikringer er tredelt, i bygg, maskiner og løsøre og innbo og løsøre. Dette er også vanlig i andre nordiske land, eksempelvis i Sverige. Bakgrunnen for dette er at det typisk gjøres store investeringer i drifts- og produksjonsmateriell tilpasset virksomheten i eiendommen, og den klassiske todelingen mellom bygg- og innboforsikring er ikke tilpasset dette.

Grensedragningen mellom hva som omfattes av «maskiner og løsøre», og hva som omfattes av henholdsvis «bygg» og «innbo og løsøre», kan likevel tidvis være vanskelig. For eksempel vil heis for rene produksjonsformål typisk måtte forsikres som «maskiner og løsøre», mens en alminnelig heis anses som en del av selve bygget.

Utleier bør klarlegge forsikringsbehovet for å sikre at forsikringsdekningen totalt sett er tilstrekkelig.

Leietakers forsikring

Leietaker skal etter meglerstandardens forsikre egen innredning, fast og løst inventar med videre. Bestemmelsen henger sammen med at dette normalt eies av leietaker.

Leietaker skal også forsikre dører og vinduer til eksklusivt areal ved leie av lokaler, og samtlige dører og vinduer ved leie av hele bygg. Leietaker er ofte nærmest til å minimere risikoen for slike skader og egenandelen i leietakers forsikring er som regel mye lavere enn egenandelen i utleiers forsikring. DLA Piper erfarer at glasskader skjer nokså ofte. For utleier er derfor meglerstandardens regulering praktisk viktig.

I «all inclusive»-standarden, er ikke leietaker ansvarlig for å forsikre dører og vinduer ettersom standarden er basert på at alt er inkludert. Det er da viktig at utleier også hensyntar kostnader forbundet med slike skader ved fastsettelsen av leien.

Etter meglerstandardens punkt 15.2 er leietaker også ansvarlig for utbedring av skader etter innbrudd og/eller hærverk i eksklusivt areal. Dette må da være dekket av leietakers forsikring. Skader som følge av innbrudd i gullsmedforretninger kan eksempelvis medføre store bygningsmessige skader som det er viktig at leietaker da har tilstrekkelig forsikringsdekning for.

Vær oppmerksom på at enkelte leietakere er selvassurandør. Da må teksten i standarden tilpasses.

Fullverdiforsikring og andre alternativer

«Fullverdiforsikring» er det mest brukte alternativet hva gjelder bygningsforsikringer. Forsikringen dekker da et beløp tilsvarende gjenoppføringsprisen, men det kan være noen begrensninger tilknyttet enkeltposter og årsaker.

Et annet alternativ er «førsterisiko». Skaden erstattes da opp til det avtalte beløp.

Det tredje alternativet er «fast sum». Er forsikringssummen lik eller høyere enn gjenoppføringsprisen, erstattes hele skaden. Er den lavere erstattes bare en forholdsmessig del av gjenoppføringsprisen (underforsikring).

Det er viktig å avklare om en forsikring er en fullverdi-, førsterisiko eller fastsum forsikring ettersom dette kan ha stor betydning for utbetalingene.

Leietakers meldeplikt

Ved endring av leietakers virksomhet som kan få konsekvenser for forsikringspremien eller sikkerhetsforskrifter, plikter leietaker etter punkt 18.4 å varsle utleier, og dekke kostnadene. Overholdelse av meldeplikten er viktig for å sikre at utleier har tilstrekkelig forsikring, og leietaker må være bevisst på når meldeplikten inntreffer.

Annet

Partene kan etter standardens punkt 18.5 kreve å få fremlagt den annen parts forsikringsavtale. DLA Piper erfarer at bestemmelsen er lite brukt. Som denne artikkelen har illustrert, bør utleier i større grad benytte hjemmelen for potensielt å unngå ubehagelige overraskelser hvis uhellet skulle oppstå.

I tilfeller hvor leietaker skal forsikre eiendeler som utleier har en interesse i, bør utleier vurdere å være medforsikret, på samme måte som at banker ofte krever å være medforsikret. Dersom det er gjort investeringer som eies av, og forsikres av, leietaker, men som er viktige for å få gjenoppbygd bygget, er det uheldig å stå i en situasjon hvor utleier risikerer at leietaker velger utbetaling i stedet for gjenoppføring, hvilket vil etterlate utleier uten et komplett bygg.

Avbruddsdekning bør tegnes for minimum 36 måneder, men kan utvides til 48 eller 52 måneder, særlig ved spesielle bygg. Avbruddsdekningen må være tilstrekkelig høy til å dekke det reelle tapogså for ledige lokaler, og bør dekke en periode etter gjenoppfølging da det kan ta tid å leie ut arealene.

Les også: [Utleiers ABC – Del 20 – Brann/destruksjon](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
