

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN-2020-815

2.11.2020

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Utleieforsikring – påført tap ved utleie av bolig – økonomisk tap.

Sikrede leide ut sin private bolig gjennom et firma. I perioden firmaet forvaltet utleie av boligen hadde det vært fem ulike leieforhold. Sikrede fremmet krav under utleieforsikringen for det siste leieforholdet. Leiligheten måtte renoveres etter leietakernes utflytting grunnet påførte skader og mangler. Sikrede tok ut søksmål mot leietaker for Husleietvistutvalget. Leietaker ble her dømt til å betale for manglende vask, men ble ellers frifunnet. Sikrede påanket avgjørelsen til tingretten og nedla påstand om erstatning inntil kr 200 000, samt rettslige omkostninger på kr 68 750. Da leietaker uteble fra rettsmøtet, ble det avsagt fraværssdom i saken der sikredes påstand ble lagt til grunn. Det ble utbetalt kr 66 200 fra leietakers garantist. Resterende krav ble krevet dekket under utleieforsikringen. Selskapet utbetalte kr 100 000, da det mente at dette var tilstrekkelig til å dekke sikredes økonomiske tap. Sikrede fastholdt opprinnelig krav på kr 200 000. Spørsmålet i saken er om sikrede har krav under foreliggende forsikring i tråd med fraværssdommens resultat. Nemnda kom til at fraværssdommen ikke kunne legges til grunn for erstatningsoppgjøret da sikrede ikke hadde krav på å få dekket mer enn sitt økonomiske tap.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 33 800 samt rettslige omkostninger av kr 68 750

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under utleieforsikring.

Sikrede har forsikring med bl.a. følgende vilkår:

A.5.3. Erstatningsberegning – skade og mangel

Ved beregning av erstatning for skade og mangel jfr.

punkt A.1.3, fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med en rettskraftig dom, eller på bakgrunn av en skriftlig avtale med leier.

Fra Ifs vilkår UTU1-7, pkt. A.1.3 hitsettes:

Erstatning for skade og mangel på den utleide boligen med tilhørende utearealer, forårsaket av leietakeren eller dennes gjester. Forsikringen gjelder også mangel og fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden.

I generelle vilkår (GEN2-5) pkt. 11 er det en bestemmelse om vinningsforbud:

11 VINNINGSFORBUD

Forsikringen skal ikke føre til vinning, men skal bare erstatte det tap som virkelig er lidt innenfor rammen av forsikringsavtalen. Forsikringssummen er intet bevis for tingens eller interessens verdi.

Sikrede inngikk 5.8.16 leieavtale med tre leietakere. Det var avtalt at leietakerne var solidarisk ansvarlig overfor utleieren for alle forpliktelser etter kontrakten. Det var et tidsbestemt leieforhold med oppstart 1.8.16 og utløp 30.6.17.

Ifølge innflyttingsprotokoll datert 11.8.16 hadde leiligheten en del hakk, merker og riper i gulv, mye hull i vegger, veldig slitt benkeplate, manglende deksel på lysbryter og manglende gardinstang m.m. I utflyttingsprotokollen signert 1.7.17 er det bl.a. anmerket generell slitasje, ødelagt benkeplate og dusjholder, avflaset maling og dårlig rengjøring, spesielt møkkete tak.

Sikrede varslet tidligere leieboere i brev av 10.7.17 om at det etter en gjennomgang av leiligheten var avdekket avvik, som kunne utgjøre feil eller mangler etter leieavtalen og husleielovens bestemmelser. Samlet estimert krav fra sikredes side utgjorde kr 104 757.

Leietakerne avviste kravet i e-post av 10.7.17. Sikrede fremmet deretter i brev datert 7.12.17 tilbud om endelig oppgjør med kr 91 160. Forlikstilbudet ble ikke akseptert av leietakerne som fremsatte mottilbud med en utbetaling på kr 55 345. Sikrede aksepterte ikke tilbudet. Sikrede tok deretter ut søksmål mot én av leietakerne for Husleietvistutvalget (HTU) med krav om erstatning for skade og mangler for kr 180 000, samt utleiers tapte leieinntekter på kr 193 635. Leietaker uteble fra forhandlingen hos HTU, men saken ble realitetsvurdert. Fraværdsdommen tilkjente kostnader knyttet til manglende utvask, men utleier ble ikke hørt i forhold til øvrige krav. Sikrede påanket avgjørelsen til tingretten og nedla påstand om erstatning på inntil kr 200 000, samt dekket rettslige omkostninger. Da leietaker (saksøkte) uteble fra rettsmøtet, ble det avsagt fraværdsdom i saken hvor sikredes påstand ble lagt til grunn. Sikrede fikk utbetalt kr 66 200 fra leietakers garantist og krevde resten, kr 133 800, samt rettslige omkostninger på kr 68 750, under uteleieforsikringen. Selskapet utbetalte kr 100 000 etter en konkret vurdering og for å løse saken ved et minnelig oppgjør. Sikrede klaget til Finansklagenemnda 3.2.20.

Sikrede krever erstatning i henhold til fraværdsdommen og anfører at dette er i samsvar med vilkårenes pkt. A.5.3. Det ligger utenfor sikredes kontroll at leietaker som saksøkt ikke følger opp saken videre. Det er ikke rimelig eller riktig at hun må bære risikoen for at leietaker ikke møter i saken.

Selskapet avviser ytterligere ansvar. En fraværdsdom innebærer at det ikke gjøres noen realitetsbehandling av fremsatte krav. Erstatningsbeløpet må etter dette sees opp imot vilkårene for øvrig, herunder generelle vilkår om vinningsforbud. Fraværdsdommen gir sikrede erstatning for avvik som er oppstått og dokumentert gjennom tidligere eierforhold. Dette må gå til fradrag erstatningen for å unngå at klager får en uberettiget økonomisk vinning.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning i henhold til avsagt fraværdsdom.

Sikredes forsikring sier bl.a. at ved skade og mangel "fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med en rettskraftig dom". Ut fra dette har sikrede krav på erstatning i henhold til fraværdsdommen.

Vilkåret må imidlertid sees i sammenheng med de generelle vilkårene, som har følgende klausul:

11 VINNINGSFORBUD

Forsikringen skal ikke føre til vinning, men skal bare erstatte det tap som virkelig er lidt innenfor rammen av forsikringsavtalen. Forsikringssummen er intet bevis for tingens eller interessens verdi.

Klausulen er i samsvar med grunnleggende forsikringsrettslige prinsipper om at en forsikring skal dekke tap, og ikke føre til en berikelse. Spørsmålet om forsikringen fører til "vinning" må avgjøres i forhold til det enkelte forsikringskrav, dvs. her det siste erstatningskravet som er meldt til selskapet. En fraværdsdom gir ingen realitetsbehandling av sikredes tap. I den utstrekning dommen gir sikrede medhold i et krav som skal henføres til tidligere utleieforhold, får hun en "vinning" i forhold til kravet mot siste leietaker, som er det kravet selskapet skal dekke. Slik vinning har sikrede ikke krav på.

Nemnda har ikke grunnlag for å ta stilling til hva som er riktig erstatningsbeløp.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Vibeke Stiansen (selskapsrepresentant) og Gyrid Giæver (forbrukerrepresentant).