

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2021-1266

22.12.2021

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Dekning av skader etter avsluttet utleie av næringslokaler – hærverk?

Sikrede hadde leid ut et næringslokale til en kafévirksomhet. Leietaker hadde foretatt en rekke endringer i lokalet. Sikrede innhentet takstmann som estimerte at det ville koste kr 125 250 eks. mva. å sette lokalet tilbake i original stand. Sikrede søkte denne utgiften dekket av selskapet. Selskapet avsto dekning da endringene i lokalet ikke kunne anses som hærverk. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert skader som følge av hærverk, og at sikrede derfor ikke hadde rett til erstatning.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 125 250 eks. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning av tap etter opphør av leieforhold i næringslokale.

Sikrede tegnet bygningsforsikring hos Tryg Forsikring NUF (heretter selskapet) den 23.9.19. Forsikringen dekker ifølge vilkårenes pkt. 4.5:

4.5 Tyveri og hærverk

På ting i bygning.

Sikrede leide ut ett næringslokale med leieavtale datert 17.3.20. Leietaker fikk nøkler og tilgang til lokalet fra begynnelsen av februar 2020. Etter at leieforholdet var avsluttet, meldte sikrede inn om skader på næringslokalet fordi leietaker hadde foretatt en rekke endringer. Selskapet anmodet 2.8.21 om skaderapport og dokumentasjon på skadene. Sikrede oversendte 3.8.21 dokumentasjon som bl.a. sier:

I forbindelse med at leieforhold ble avsluttet er det skader på innvendige overflater. Registrerte skader er å betrakte som mer enn normal slitasje.

Noe arbeid/innredningsarbeid er utført uten samtykke fra utleier og noe av det utførte innredningsarbeidet strider mot brannforskrift vedr. rømningsvei.

I henhold til rapporten hadde leietaker satt opp flere vegger og dører, samt montert bar- og kjøkkeninnredning. Videre var gulvet i hovedlokalet malt med hvit maling. I tillegg forelå det skader i veggflatene, som måtte rengjøres, sparkles og males. Leietaker hadde også etterlatt seg mye søppel. Takstmannen konkluderte med at bygningen innvendig var i vesentlig dårligere stand enn da leieforholdet startet og estimerte tilbakeføringskostnadene til kr 125 250 eks. mva.

Selskapet avsto sikredes krav den 10.8.21. Selskapet mente utført innredningsarbeid utover det som var avtalt i leiekontrakten ikke kunne regnes som skadeverk/hærverk.

Sikrede klaget 18.8.21 og viste til at avtalen dekket husleietap. Sikrede ba om en ny vurdering av om hun hadde krav på dekning under denne delen av avtalen. Sikrede fremhevet at det forelå et

brudd på avtalen, at gjerningspersonene var kjent, og at selskapet derfor måtte søke regress til fordel for forsikringstaker. Det ble opprettet et notat etter mottak av klagen:

Klage. Konf H. Må vi likevel kunne betrakte deler av dette som skadeverk. Såfall flere ea. Til vurdering.

Selskapet opprettholdt sitt avslag den 20.8.21. Selskapet viste til begrepet skadeverk i straffeloven §§ 351 og 352, og mente at det måtte være utøvd en bevisst og ondsinnet skadeforvoldelse/ødeleggelse. Selskapet fastholdt at innredning/tilpasninger utført av leietaker ikke ble betraktet som skadeverk og ikke falt inn under dekning på forsikringen.

Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda den 5.9.21.

Sikrede krever dekning for skadene og anfører at enhver endring i lokalene skal avtales og godkjennes av utleier. Dette har ikke leietaker tatt hensyn til og har gjort flere omfattende inngrep i lokalet, og dessuten fremleiet lokalene. Sikrede mener at lokalene stort sett er blitt gjort ubrukelige og må bringes i stand igjen i til samme eller annen bruk. Sikrede mener dette må regnes som skadeverk etter straffeloven § 351, men kan også grense mot § 352. Sikrede fremhever også at hun og leietaker er høyst uenige når det gjelder bl.a. utestående husleie. Sikrede opplyser om at partene allerede har vært i Forliksrådet med en sak, og at en ny forlikrådsklage er meldt inn, begge fra leietakers side. Sikrede viser også til hun er fullverdiforsikret.

Sikrede anfører at selskapet forsøker å slippe ansvar ved å hevde at hun ikke hadde gyldig forsikring, og at sikrede må godtgjøre at skadeforholdet likevel fant sted i tidsperioden da forsikringen var gjeldende.

Selskapet avviser ansvar og anfører at forholdet dreier seg om et lokale som er utleid til næringsdrivende, og at det da må regnes som påregnelig at leietaker må gjøre tilpasninger i lokale i forhold til den aktuelle virksomheten. Det utgjør ikke en skade at leietaker ikke har borttatt innredning og festet til hyller/pynt o.l. samt fjernet søppel ved opphør av leieavtalen. Selskapet mener at "skadetidspunktet" må tilordnes det tidspunktet endringene ble gjort. Selskapet kan ikke se at det er sannsynliggjort at skaden skjedde i selskapets ansvarstid, ettersom avtalen ble inngått mindre enn et år før utleier ble kjent med de forhold som begrunner det fremsatte krav. Selskapet viser også til at sikrede er næringsdrivende, og er en profesjonell aktør som har opplyst å drive med utleie av næringseiendom.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for hærverk av utleier, herunder om sikrede hadde gyldig forsikring på skadetidspunktet.

Nemnda ser først på spørsmålet om selskapet er ansvarlig for "hærverk".

Sikrede har anført at bygningen er fullverdiforsikret, og at hun derfor har krav på dekning. Fullverdiforsikring betyr at bygningen er forsikret med en forsikringssum som tilsvarer omkostningene ved å gjenoppbygge bygningen, men sier ingenting om hvilke skader forsikringen omfatter.

Sikredes forsikring omfatter ifølge pkt. 4.5:

4.5 Tyveri og hærverk

På ting i bygning.

Begrepet "hærverk" er ikke definert i avtalen. Den vanlige forståelsen av begrepet er at "hærverk" betyr skader som er påført forsettlig i den hensikt å påføre skade, jf. også FinKN 2014-221 og

2017-731. Spørsmålet blir derfor om leietaker har utført endringer i næringslokalet, med den hensikt å påføre skade.

Sikrede anfører at enhver endring i lokalene skulle avtales og godkjennes av utleier. Dette har ikke leietaker tatt hensyn til og har gjort flere omfattende inngrep i lokalet. Sikrede viser også til at leietaker har fremleiet lokalene. Disse forholdene utgjør brudd på leiekontrakten, men det er ikke dermed sagt at endringene og fremleie er gjort i den hensikt å påføre skade. Det fremstår som mer sannsynlig at endringene er gjort for å tilfredsstille leietakers behov ved bruken av lokalene, som var å drive kafe. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert skadehensikt i dette tilfellet.

Sikrede viser til at hun og leietaker er uenige når det gjelder bl.a. utestående husleie, og at partene har vært i Forliksrådet med en sak, og at en ny forliksrådsklage er meldt inn, begge fra leietakers side. Tvist mellom sikrede og tidligere leietaker om rettigheter og plikter tilknyttet tidligere leieforhold er imidlertid ikke tilstrekkelig for å dokumentere at det i denne saken er tale om skade ved "hærverk".

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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