

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-626

7.7.2022

Fremtind Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Utleieforsikring – spørsmål om avtalens omfang.

Sikrede leide ut en leilighet. Leieboeren misligholdt husleien, og sikrede begjærte fravikelse. Leieboeren ble kastet ut og hentet ikke tingene sine innen fristen som var gitt av namsmannen. Sikrede pådro seg utgifter til å fjerne innbo og vaske etter leieboeren. Sikrede var omfattet av en utleieforsikring som dekket *"rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse"*. Selskapet erstattet tapte leieinntekter i forbindelse med misligholdt husleie og rettsgebyrer i forbindelse med tvangsfravikelsen, men avslo dekning for kostnader til renhold og til fjerning av innbo leieboeren ikke hadde hentet. Avslaget ble begrunnet med at det kun var rimelige og nødvendige utgifter til iverksettelse av utkastelse som var dekket, og at kasting av innbo og utvask var en del av et normalt utleieforhold. Sikrede anførte at kostnadene til vask og leie av container for kasting av søppel var en direkte konsekvens av utkastelsen og anførte også at vilkåret burde vært tydeligere dersom bare gebyret var omfattet av dekningen. Nemnda kom til at sikredes utgifter til fjerning av leieboerens eiendeler var omfattet av forsikringen, men at utgifter til vask og istandsettelse av leiligheten, ikke var dekningsmessig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 20 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for utgifter i forbindelse med fravikelsesbegjæring i leieforhold.

Sikrede leide ut en del av egen bolig og begjærte tvangsfravikelse den 15.10.21 etter at leietaker misligholdt betaling av husleie.

Sikrede var omfattet av LO favør husforsikring med følgende vilkår:

1.2 Utkastelse

Dekkes

Rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse erstattes dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen når leieforholdet er avsluttet eller ved brudd på leieavtalen. Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum kr 20.000.

1.2 Skadeverk

Dekkes

-Erstatning for skadeverk på den utleide boligen med tilhørende innbo, utearealer, forårsaket av leietakeren eller dennes gjester.

Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum kroner 500.000 per skadetilfelle.

Dekkes ikke

-Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

-Skade som skyldes slitasje under bruk erstattes ikke.

-Skade som skyldes hakk, riper, avskallinger, flekker og lignende.

-Skade som skyldes kjæledyr

Det ble ifølge vedlagte politidokumenter og namsbok gjennomført fravikelse den 1.12.21, og leietaker ble gitt en frist på 14 dager fra fravikelse til å hente eiendelene sine. Dersom eiendelene ikke ble hentet ville de bli kastet, jf. tvangsfullbyrdslovens (tvflb.) § 13-11, 4. ledd.

Eiendelene ble ikke hentet innen fristen, og Namsfogden besluttet i brev 7.1.22 at gjenstående løsøre skulle kastes.

Sikrede skrev til selskapet den 14.1.22 med krav om erstatning for tapt husleie, kostnader til kasting, sanering, gjennomføring av tvangsfravikelse, samt rettsgebyr fra Husleietvistutvalget med forbehold om ytterligere kostnader. Sikrede orienterte også om at det ikke var funnet større skader eller hærverk på boligen på dette tidspunktet.

Selskapet utbetalte 10.3.22 erstatning som dekket tapt husleie og rettsgebyr i forbindelse med fravikelse. Selskapet avsto samtidig krav om erstatning for rengjøring, fjerning av søppel og innbo og løsøre etter leietaker og begrunnet dette med at dette var en del av leieforholdet og ikke hadde sammenheng med iverksettelse av utkastelsen. Selskapet viste også til at skade som skyldtes slitasje under bruk ikke var omfattet av forsikringen.

Sikrede klagde til selskapet den 11.3.22 og anførte at selskapet tolket vilkåret feil:

Formuleringen av vilkårene kan ikke forstås annerledes enn at utgifter direkte relatert til "iverksettelse av utkastelse", herunder lovpålagt kasting av løsøre etter vedtak fra Nammsmann, leie av kontainer til dette formål og nedvask av leiligheten er dekket inntil 20.000 kr. Ingen av disse kostnadene ville tilkommet ved normal avvikling av leieforholdet. Kostnadene kommer som en direkte følge av "iverksettelse av utkastelse" og må således anses som utgifter til "iverksettelse av utkastelse".

Sikrede krever erstatning kr 20 000 for utgifter for gebyrer, vask og leie av container for kasting av søppel etter utkastelse av leietaker. Sikrede viser til at dette er en direkte konsekvens av iverksettelse av utkastelse, jf. vilkårets pkt. 2.2. Sikrede anfører også at vilkåret burde vært tydeligere dersom bare gebyret er omfattet av dekningen.

Sikrede krever også at utgifter til rengjøring etter leietaker dekkes siden dette ikke er normalt ved bytte av leietaker. Sikrede anfører at leietaker plikter å gjøre rent i boligen før utflytting, men at han ved tvangsfravikelse kun fikk ti minutter på å pakke. Vask av leiligheten er da en direkte konsekvens av utkastelse og må dekkes av forsikringen.

Selskapet avviser ytterligere ansvar og anfører at det har erstattet rettsgebyr ved fravikelse og tapt husleieinntekt i fire måneder, kr 13 177. Selskapet anfører at forsikringen dekker rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse, og at arbeidet med rydding og vask er en del av leieforholdet og ikke en del av iverksettelse av utkastelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning av kr 20 000 for utgifter for gebyrer, vask og leie av container for kasting av søppel etter utkastelse av leietaker.

Sikredes forsikring omfatter:

1.2 Utkastelse

Dekkes

Rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse erstattes dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen når leieforholdet er avsluttet eller ved brudd på leieavtalen. Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum kr 20.000.

1.2 Skadeverk

Dekkes

-Erstatning for skadeverk på den utleide boligen med tilhørende innbo, utearealer, forårsaket av leietakeren eller dennes gjester.

Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum kroner 500.000 per skadetilfelle.

Dekkes ikke

- Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.
- Skade som skyldes slitasje under bruk erstattes ikke.
- Skade som skyldes hakk, riper, avskallinger, flekker og lignende.
- Skade som skyldes kjæledyr

Selskapet har erstattet tapte leieinntekter i forbindelse med mislighold av husleie og rettsgebyrer i forbindelse med tvangsfravikelse. Nemnda forstår saken slik at det ikke er uenighet om denne delen av oppgjøret. Det aktuelle er spørsmålet om vilkårene også omfatter utgifter til container, opprydding og vask etter leietaker.

Utleieforsikringen dekker "[r]imelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse (...) dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen (...) ved brudd på leieavtalen".

Uttrykket "iverksettelse" betyr å gjennomføre og omfatter derfor ethvert tiltak for å gjennomføre en utkastelse. Begrepet "utkastelse" er ikke nærmere definert, men det dreier seg om fravikelse av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven del III. Det følger av tvangsfullbyrdelseslovens § 13-11 1. ledd at *"Fravikelse av fast eiendom skjer ved at namsmannen fjerner de personer eller det løsøre som skal fjernes fra eiendommen"*. Ut fra dette er det naturlig å forstå uttrykket "utkastelse" slik at det omfatter fjerning både av personer og av løsøre. I så fall vil rimelige og nødvendige utgifter til fjerning av leieboerens eiendeler dekkes av forsikringen, opp til angitt forsikringssum på kr 20 000.

Iverksettelse av utkastelse ved fjerning av personer og løsøre omfatter imidlertid ikke vask og istandsettelse av boligen for ny leieboer. Dette er kostnader som følge av at leietaker misligholder leieavtalen og skal i utgangspunktet dekkes av et depositum. Slike utgifter kan ikke sees som en del av selve tvangsfravikelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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