

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2022-700

25.8.2022

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Div. skader forårsaket av leietaker – skadeverk?

Sikrede oppdaget skader på eiendommen etter at leietakeren flyttet ut. Sikrede krevde erstatning for skadene under sin utleieforsikring. Ved befaring ble skadeomfanget estimert til kr 121 839.

Blant avdekkede skader var sprekkdannelser og svellingsskader i kjøkkenfronter, samt svellingsskader i gulvet foran oppvaskmaskinen. Sofaen bar preg av meget hard bruk, med flekker og rifter i stoffet og brudd i armlenet. Videre var det svimerker på terrassen, samt en vannskade i et annek. Selskapet gjorde gjeldende at det ikke var sannsynliggjort at skadene var å anse som skadeverk utført av leietaker. Sikrede påklaget avslaget på forsikringsdekning og viste til at sannsynlighetsforsett var tilstrekkelig for å konstatere skadeverk i vilkårenes forstand. Nemnda kom til at ingen av skadene, bortsett fra tusjmerkene på gyngestolen som var under egenandelen, var forårsaket ved skadeverk.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 121 839

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader forårsaket av leietaker.

Vilkår

Sikrede har tegnet bygningsforsikring hos selskapet som blant annet omfatter:

2.1. BRANN

Følgende er dekket

Skade som følge av brann (ild som er kommet løs).

Unntak

Svi- og gnistskader som ikke skyldes brann.

(...)

2.3. UTSTRØMMING ELLER INNTRENGNING AV VANN, VÆSKE ELLER PULVER

(...)

Skade som følge av plutselig inntrengning:

- fra utvendige rør
- gjennom åpning eller utetthet på grunn av annen dekningsmessig skade
- direkte fra terreng eller grunn ved nedbør, snøsmelting eller kjøving, og det medfører frittstående vann over laveste gulv.

Videre har sikrede en utleieforsikringen som dekker:

2.1. SKADEVERK

Følgende er dekket

Skadeverk på bygninger og hageanlegg samt innbo og løsøre på forsikringsstedet, utført av leietaker eller leietakers gjester. Skader som skyldes slitasje under bruk er ikke omfattet. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er ikke omfattet. Erstatningen er begrenset til 500.000 kroner per skadetilfelle.

Den 4.8.21 meldte sikrede om skader i sin utleiebolig forårsaket av sin leietaker.

Selskapet rekvirerte et firma for å vurdere skadene. Av rapporten opprettet 20.8.21 fremgikk det:

Det er to separate årsaker til skader i boligen. Forsikringstaker har leid ut boligen til skadevolder/leietaker i omlag 2 år. I løpet av denne perioden har ikke leietaker holdt normalt vedlikehold på boligen, samt tatt seg unormalt godt tilrette på den leide eiendommen. Leietakere sa selv opp leieforholdet med oppsigelsestid på 3 mnd., utflytningsdagen var den 30.06.2021. Etter at leietakere var flyttet ut og eier overtok eiendommen, er det oppdaget en rekke forhold og skader på eiendommen som eier mener er forvoldt av leietakere.

(...)

På min befaring er det relativt rent i boligen, men det er fortsatt synlige skader på innredninger som ikke lar seg vaske bort. På kjøkkenet er det skader på store deler av kjøkkenfrontene. Kjøkkenet er fra 2013 og er levert av S. Det er svellingskader grunnet vannsøl, samt sprekkdannelser i flere fronter. Videre er det også oppsvellinger i laminatgulvet like fremfor vask/oppvaskmaskin. Det antas at vannsøl og manglende vask/tørk etter bruk er årsak. Skader som dette oppstår normalt ikke grunnet normal slitasje. Det er fremlagt bilder som viser hvordan eiendommen fremsto like etter overtakelse. Det fremkommer tydelig av bildene at store deler av boligen ikke var tilstrekkelig nedvasket. Baderommet hadde tildels svært tilgrisede flisefuger samt svertesopp på store deler av mykfugene. Det er også registrert svellingskader og istykkerrevne skapdører og skuffer på baderommets innredning.

Sofa som sto i stuen var ikke tilstrekkelig vasket/renset og bærer preg av meget hard bruk. Store flekker på putene, samt revner i stoff og brudd i armlene og ramme tyder på unormal hard bruk. Det var også brudd i flere metallbein på stoler til spisestuen. Flere av disse har leietakere forsøkt å sveise på igjen, uten nevneverdig hell. Eier opplyser at de har brukt store ressurser og mange timer med nedvask, som leietaker selv skulle ha utført før utflytting.

I hageanlegget har leietakere kuttet ned busker og trær ettersom disse har skygget for solen. De hadde også installert et spabad ved å koble opp egen strømkabel fra kjelleren, som delvis var spikret på kledningen og delvis gravd ned under plenen. Store deler av terrassen har også svimerker, sannsynligvis etter grillkull.

Utover dette er det også registrert vannskade i et tilbygget annek. Her er årsak til skaden at nedløp fra yttertaket sender vann like mot gulvsålen. Nedløpet går kun ned på pukk og ledes ikke bort fra veggkonstruksjonen. Dette gjør at vann trekkes inn via betongvegg og trekker så inn i konstruksjonen via overgang gulv/vegg. Dette har ført til fuktskader på gulvflaten i annekset. Leietaker opplyste til forsikringstaker, den dagen hun flyttet, at vannskaden oppsto i løpet av høsten 2020. Leietaker har ikke meldt vannskader ovenfor forsikringstaker siden den oppsto.

(...)

Tusjmerker på gyngestol

(...)

Mye hakk og skader på kjøkkeninnredning.

(...)

Svellingskader på baderomsinnredningen

Knekt skuff

Sprukket dørkarm

Firmaet utarbeidet en kalkyle over reparasjon av skadene. I kalkylen av 21.9.21 ble utbedringsarbeidet beregnet til kr 121 838,71.

Selskapet avviste ansvar for skadene 22.9.21 med den begrunnelse at det ikke var sannsynliggjort at skadene var å anse som skadeverk utført av leietaker, eller at det forelå annen dekningsmessig

skade. Hva gjaldt vanninntrengingen gjorde selskapet gjeldende at det var en vannskade som ikke var omfattet av forsikringen.

Sikrede tok ut forliksklage overfor leietakeren. I rettsmøte ble det inngått forlik om at depositumskontoen på kr 20 016 skulle utbetales til sikrede, og at leietaker skulle betale kr 42 750 til sikrede.

Sikrede påklaget selskapets avslag 15.2.22 og påpekte at det var tilstrekkelig med sannsynlighetsforsett for å konstatere at det forelå skadeverk i vilkårenes forstand.

Den 9.3.22 opprettholdt selskapet avslaget på forsikringsdekning for skadene i utleieboligen. Selskapet anførte at det ikke var sannsynliggjort at det forelå skadeverk eller "plutselige" skader. Videre opprettholdt selskapet standpunktet om at vannskaden falt utenfor vilkårenes punkt om vann.

Sikrede anfører at det ikke er krav om at det må påvises hensikt hos leietaker på det tidspunkt de ulike skadene ble påført. Sannsynlighetsforsett er tilstrekkelig. Hva som er den subjektive hensikten til skadevolder er irrelevant. Om en person lar vannsøl bli liggende på tregulv og/eller kjøkkeninnredning fremstår det som mest sannsynlig at skade i form av vannmerker/vannsvelling vil oppstå. Firmaet har konkludert med at flere av skadene tyder på unormal slitasje. Tilgrisingen var så omfattende at det fordret over 144 arbeidstimer fra sikrede for å istandsette til ny utleie. Det er uforståelig at selskapet karakteriserer dette som "hard bruk". Det er snarere å anse som rettsstridig skadeverk.

Selskapet avviser ansvar for skadene i utleieboligen og anfører at de forhold firmaet omtaler som høy slitasje, manglende rengjøring/vedlikehold av boligen og vanninntrenging i annekset ikke kan betegnes som skadeverk. Det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger andre skader som gir rett til dekning etter forsikringsvilkårene. Etter vilkårenes pkt. 2.1 om brann er det unntak for svi- og gnistskader som ikke skyldes brann. Det er ikke sannsynliggjort at vilkårenes pkt. 2.6 som omfatter plutselig skade omfatter de aktuelle forholdene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om selskapet er ansvarlig for skader i utleiebolig.

Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering:

Ifølge forsikringsbeviset er utleieobjektet dekket av en bygningsforsikring og en utleieforsikring hos selskapet. Utleieforsikringen omfatter følgende:

2.1. SKADEVERK

Følgende er dekket

Skadeverk på bygninger og hageanlegg samt innbo og løsøre på forsikringsstedet, utført av leietaker eller leietakers gjester. Skader som skyldes slitasje under bruk er ikke omfattet. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er ikke omfattet. Erstatningen er begrenset til 500.000 kroner per skadetilfelle.

Hva gjelder forståelsen av begrepet "skadeverk" vises det til avgjørelsen FinKN 2019-164. I likhet med vilkårene i denne saken hadde sikredes forsikringsavtale et forsikringsvilkår om skadeverk uten direkte henvisning til straffelovens bestemmelse om skadeverk. Nemnda uttalte følgende:

Sikrede anfører videre at skaden må regnes som skadeverk. Formuleringen "skadeverk" betyr forsettlig påføring av skade på eiendom tilhørende en annen. Det er ikke dokumentert at B la grusmasser langs sikredes vegg for å påføre bygningen skader.

Videre vises det til FinKN 2022-456 hvor nemnda uttalte om det lignende begrepet "hærværk":

Begrepet "hærværk" er ikke definert i forsikringsavtalen. Begrepet betyr etter vanlig språkbruk at man bevisst påfører skade på annen manns eiendom. I FinKN 2021-1266 uttalte nemnda at:

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.

Nemnda mener begrepet "hærverk" i likhet med "tyveri" må tolkes i samsvar med straffeloven, som i dag snakker om skadeverk, og ikke hærverk, jf. strl. Kap. 28. Straffeloven krever imidlertid ikke skadehensikt, og hærverksbegrepet må derfor omfatte også forsett og sannsynlighetsforsett. Spørsmålet blir så om skadene, herunder skjermene sikrede mener det er skåret i, er påført forsettlig av restauratøren.

Etter dette legger vi til grunn at vilkårenes pkt. 2.1 inneholder et krav om forsett, herunder sannsynlighetsforsett. For at en skade skal dekkes under vilkårpunktet må den derfor være en følge av en bevisst handling for å skade bygningen eller innboet/løsøret. Skader som følge av uforsiktighet og tankeløshet faller derimot utenfor forsikringens dekningsfelt.

Ifølge takstrapporten er det "Tusjmerker på gyngestol". Videre inkluderer rapporten et bilde av gyngestolens rygg med tusjmerker på. Basert på bildet kan vi vanskelig se at dette har oppstått i forbindelse med uforsiktig bruk eller som følge av tankeløshet. Etter vårt syn er tusjmerkene på gyngestolen sannsynligvis påført med forsett, og er å anse som "skadeverk".

Videre beskriver firmaet leietakerens mislighold slik:

På kjøkkenet er det skader på store deler av kjøkkenfrontene. (...) Det er svellingskader grunnet vannsøl, samt sprekkdannelser i flere fronter. Videre er det også oppsvellinger i laminatgulvet like fremfor vask/oppvaskmaskin. Det antas at vannsøl og manglende vask/tørk etter bruk er årsak. Skader som dette oppstår normalt ikke grunnet normal slitasje. (...) Det er også registrert svellingskader og istykkerrevne skapdører og skuffer på baderommets innredning.

Sofa som sto i stuen var ikke tilstrekkelig vasket/renset og bærer preg av meget hard bruk. Store flekker på putene, samt revner i stoff og brudd i armlene og ramme tyder på unormal hard bruk. Det var også brudd i flere metallbein på stoler til spisestuen. Flere av disse har leietakere forsøkt å sveise på igjen, uten nevneverdig hell. (...)

Det er ifølge rapporten "Mye hakk og skader på kjøkkeninnredning". Det er ingen holdepunkter for at leietakeren har påført hakkene og merkene med forsett. Hva gjelder svellingsskadene fremgår det at det skyldes manglende tørk etter bruk. Svellingsskadene på kjøkkenet og baderommet synes å være resultat av uforsiktig bruk av boligen over tid, og ikke forsettlig påførte skader. Tilgrisingen og skadene på sofaen tyder ifølge rapporten på "unormal hard bruk". Som nevnt faller skader som følge av uforsiktighet utenfor det som kan anses som skadeverk. I rapporten opplyses det videre om at store deler av terrassen har svimerker, "sannsynligvis etter grillkull". Vi kan heller ikke se at det foreligger opplysninger som tilsier at leietakeren forsettlig har påført terrassen sviskader. Slik saken er fremlagt for sekretariatet, er det ikke bevisovervekt for at leietakeren forsettlig har påført andre skader enn tusjmerkene.

Egenandelen ved dekning under utleieforsikringen er kr 6 000 per skadetilfelle, jf. pkt. 2.5. Ifølge rapporten er gyngestolen verdt kr 2 500 inkl. mva. I så fall overstiger ikke skaden egenandelen, og selskapet vil ikke være ansvarlig for skaden på gyngestolen.

Hva gjelder svimerkene på terrassen viser vi for ordens skyld til bygningsforsikringens pkt. 2.1 om "BRANN":

Følgende er dekket

Skade som følge av brann (ild som er kommet løs).

Unntak

Svi- og gnistskader som ikke skyldes brann.

Ifølge rapporten skyldes svimerkene på terrassen sannsynligvis "grillkull", og svimerkene faller følgelig inn under unntaket i pkt. 2.1.

Slik saken er opplyst, er det registrert en vannskade i annekset, ref. takstrapporten. Ifølge rapporten er årsaken til vannskaden:

at nedløp fra yttertaket sender vann like mot gulvsålen. Nedløpet går kun ned på pukk og ledes ikke bort fra veggkonstruksjonen. Dette gjør at vann trekkes inn via betongvegg og trekker så inn i konstruksjonen via overgang gulv/vegg. Dette har ført til fuktskader på gulvflaten i annekset. Leietaker opplyste til forsikringstaker, den dagen hun flyttet, at vannskaden oppsto i løpet av høsten 2020.

Det vises til bygningsforsikringens pkt. 2.3 om "UTSTRØMMING ELLER INNTRENGNING AV VANN, VÆSKE ELLER PULVER" som dekker:

Skade som følge av plutselig inntrengning:

- fra utvendige rør
- gjennom åpning eller utetthet på grunn av annen dekningsmessig skade
- direkte fra terreng eller grunn ved nedbør, snøsmelting eller kjøving, og det medfører frittstående vann over laveste gulv.

For at en vannskade skal falle inn under pkt. 2.3 må det være tale om "plutselig" vanninntrengning. Formuleringen tilsier at inntrengningen må oppstå raskt. I nemndspraksis er det lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag må regnes som "plutselig", mens skader som utvikler seg over lengre tid ikke kan regnes som plutselig, jf. eksempelvis FinKN 2021-620 og 2021-853. Ifølge rapporten trekkes vann inn via betongvegg og videre inn i konstruksjonen. Vi forstår rapporten slik at vanninntrengningen sannsynligvis ikke oppsto "plutselig". Vi kan heller ikke se at vanninntrengningen har medført "frittstående vann over laveste gulv". Vannskaden faller følgelig utenfor forsikringens dekningsfelt.

Etter bygningsforsikringens pkt. 2.6 dekkes "Plutselige skader". Ifølge firmaet er det "skader på store deler av kjøkkenfrontene". Videre fremgår det at det er "Mye hakk og skader i kjøkkeninnredning". Hakk er typisk skader som oppstår plutselig. Ut fra bildene i rapporten synes det imidlertid som at det er tale om sprekker og slitasjeskader på kjøkkenfrontenes kanter og hjørner. Slike skader oppstår normalt over tid. Ettersom begrepet "hakk" benyttes ved siden av bildene av disse slitasjeskadene forstår vi det slik at det er dette firmaet sikter til. Vi kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger "plutselige" skader på kjøkkenfrontene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Selskapet gis medhold.

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