

# Finansklagenemnda Skade

## Avgjørelse FinKN 2023-177

13.3.2023

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Depositumsgaranti – krav om at utleier har tatt ut søksmål eller klaget til Husleietvistutvalget?

Sikrede krevde dekning fra foretaket under en depositumsgaranti, da det ved leieforholdets slutt ble oppdaget at leietaker hadde ødelagt en TV og ikke vasket ut av det leide husrommet. Sikrede viste til at leietaker hadde innrømmet hærverk og mangelfull utvask. Foretaket avslo kravet og viste blant annet til at sikrede ikke hadde lagt frem nødvendig dokumentasjon etter vilkårene. Det ble i den forbindelse vist til at vilkårene krevde at utleier hadde tatt ut søksmål eller klaget saken inn til Husleietvistutvalget, og at det forelå rettskraftig avgjørelse eller aksept av kravet fra leietaker. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde krav på utbetaling under depositumsgarantien. Dette da sikrede verken hadde dokumentert at han hadde tatt ut søksmål eller sendt inn klage til Husleietvistutvalget, eller at det forelå rettskraftig dom eller aksept av kravet fra leietaker.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: ca. kr 20 000

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder krav om utbetaling under avtale om depositumsgaranti.

Garantien gir sikrede rett til utbetaling hvis følgende vilkår er oppfylt:

#### 2. Hva omfatter Depositumsgaranti

Garantien gir sikkerhet for:

- Skyldig husleie
- Skader på husrommet
- Utgifter til fravikelse/utkastelse
- Andre krav som reiser seg av leieavtalen.

Jamfør Husleieloven § 3-6.

(...)

#### 4. Krav til varslings

4.1 Når utleier har eller mener å ha et krav mot leier, må leier varsles om kravet innen rimelig tid etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. I varselet må det fremkomme at dersom betaling ikke skjer innen en frist på to uker fra varselet er sendt, vil det bli krevd utbetaling under garantien.

(...)

#### 6. Krav som ikke er akseptert

Husleiekrav

(...)

Andre krav som ikke er akseptert

6.6 Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekrav og som ikke er akseptert av leier, utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvistutvalget, og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

## 7. Melding av krav

7.1 Dersom fristen for å betale eller bestride kravet på henholdsvis to eller fem uker har utløpt kan kravet oversendes til Tryg. Følgende dokumenter må oversendes:

- Kravbrev
- Garantidokument
- Leiekontrakt
- Varselbrev (Påkrav)
- Spesifisert kravsopstilling
- Utflyttingsprotokoll (der det foreligger)
- Aksept eller rettskraftig dom (der det foreligger)

Krav under garantien skal være dokumentert og meldt til Tryg så snart som mulig, senest ett år etter at misligholdet ble eller burde ha blitt oppdaget. Krav som ikke er meldt innen fristen på ett år faller i sin helhet bort.

Sikrede og sikredes leietaker signerte en depositumsgaranti ved begynnelsen av leieforholdet i november 2020. Garantien ble kjøpt gjennom en nettside for utleie av bolig med foretaket som garantist. Garantien skal sikre at utleier får dekket krav som oppstår som følge av for eksempel misligholdt husleie eller skader på husrommet.

Da leieforholdet ble avsluttet i november 2022, oppdaget sikrede at leietakeren hadde begått hæverk på en TV og ikke hadde rengjort det leide husrommet. Da leietakeren nektet å rydde og vaske, rettet sikrede krav om dekning av utgifter til rengjøring og erstatning for TV-en under depositumsgarantien. Sikrede anmeldte også forholdet til politiet.

Foretaket avsto kravet under henvisning til manglende dokumentasjon i henhold til vilkårene.

Sikrede klaget så saken inn for Finansklagenemnda.

Sikrede krever dekning under depositumsgarantien fra foretaket og anfører at det er foretaket sikrede har inngått en avtale med. Sikrede viser til at utleienettsiden krever ytterligere dokumentasjon, men sikrede mener at politianmeldelsen og bildene han har lagt frem burde være tilstrekkelig. Sikrede anfører videre at leietaker har innrømmet forholdene i en e-post.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører i det vesentlige at depositumsgarantien ikke er en forsikring, men en kravskyldnergaranti som gjelder for leieobjekter i Norge, og at krav normalt rettes direkte til utleienettsiden.

Garantien innebærer at utleier har sikret sitt krav dersom det skulle foreligge skyldig husleie, skader på husrommet, utgifter til fravikelse/utkastelse eller andre krav som reiser seg av leieavtalen. Ved å sikre sitt krav via depositumsgarantien kan foretaket – forutsatt at utleier har gjennomført søksmål eller innsendt klage til Husleietvistutvalget, og det foreligger en rettskraftig avgjørelse mellom utleier og leier, eller det foreligger en skriftlig aksept fra leier – refundere ovennevnte kostnader i tråd med avgjørelsen og opptil det maksimale ansvar som fremgår av avtalen, jf. vilkårenes pkt. 1, 2 og 6.6.

Foretaket viser til at sikrede ikke har fremlagt dokumentasjon for at det foreligger en rettskraftig avgjørelse mellom sikrede og leietaker slik pkt. 6.6 krever, og at sikringsordningen derfor ikke kommer til anvendelse.

Foretaket anfører videre at det følger av rettspraksis at det er kravstiller som skal sannsynliggjøre grunnlaget for sitt krav.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på dekning under depositumsgarantien.

Sikrede krever dekning for utgifter som følge av utvask og skade på TV under garantien.

Vilkårene pkt. 6.6 sier at garantien omfatter:

Krav fra utleier som gjelder annet enn husleiekraft og som ikke er akseptert av leier, utbetales kun av Tryg etter søksmål fra utleier, eller innsendt klage til Husleietvistutvalget, og der det foreligger en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier, eller det likevel kommer skriftlig aksept fra leier.

Det fremgår at krav fra utleier kun utbetales av foretaket "etter søksmål fra utleier" eller "innsendt klage til Husleietvistutvalget", og at det må foreligge "en rettskraftig avgjørelse i sak mellom utleier og leier" eller "skriftlig aksept fra leier". Sikrede har ikke dokumentert at han har tatt ut søksmål eller sendt inn klage til Husleietvistutvalget, eller at det foreligger enten rettskraftig dom eller aksept av kravet fra leietaker.

Sikrede anfører at leieboeren har innrømmet forholdet. Det er fremlagt en e-post datert 1.11.22 hvor leietakeren sier at kravet på depositum er "helt feil". Denne e-posten kan vanskelig regnes som "aksept" på utleierens krav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).*