

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-320

2.5.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Utleieforsikring – skadeverk? – spørsmål om egenandelen – skjult handlingsklausul.

Sikrede meldte skade til foretaket og oppga at leietaker hadde påført boligen flere skader i form av blant annet spikerhull, malte vegger, ombygget dusj og knust glass. Foretaket rekvirerte takstmann som besiktiget boligen og utarbeidet skaderapport. Foretaket avslo etter dette erstatning i saken da det mente det ikke var dokumentert at skadene, bortsett fra glasskadene som ikke oversteg egenandelen, skyldtes skadeverk. Sikrede var uenig og viste til at leietaker hadde utvist grovt mislighold av leieforholdet. Sikrede krevde videre erstatning for egeninnsats i forbindelse med utkastelsen. Nemnda kom til at det ikke var sannsynliggjort at skadene skyldtes skadeverk. Nemnda kom videre til at sikredes krav om dekning for utgifter i forbindelse med utkastelsen, ikke oversteg egenandelen. Nemnda bemerket for øvrig at vilkårenes forutsetning om at "Et depositum tilsvarende to måneders husleie er innbetalt før innflytting", eller at "det foreligger bankgaranti", må sees som en "warranty" som er i strid med fal.s preseptoriske regler.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader under utleie av bolig.

Sikredes forsikring omfatter bl.a.:

4.6 Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er omhandlet av punktene over

(...)

4.7 If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger med tre eller færre utleieforhold

(...)

4.7.2 Utkastelse

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 20 000 kroner.

4.7.3 Skadeverk

Erstatning for skadeverk, jf. straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester.

(...)

5.7.5 Egenandel ved utleie

Ved tyveri fra og skadeverk på utleid bolig (punktet "Tyveri (jf. Strl. §321) og skadeverk (jf. Strl. § 351) på forsikringsstedet") er egenandel depositum/bankgaranti, men ikke lavere enn 10 000 kroner.

Under IF Utleieforsikring (punktet "If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsbolig med tre eller færre utleieforhold") er egenandelen et beløp tilsvarende tre måneders husleie der depositum er stilt som sikkerhet. Der bankgaranti er stilt som sikkerhet er egenandelen tilsvarende fire

måneders husleie. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet skal denne i sin helhet komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

(...)

Sikrede meldte 2.5.22 om skade på bolig til foretaket med følgende beskrivelse:

Leieboer har ikke betalt husleie i hele år og deler av fjoråret- skylder ca kr 70000 i Husleie pr mnd kr 9700 pr mnd. Husleieavtale er signert av begge parter. Hun flyttet inn 1/7-20 – ny husleieavtale ble signert 1/10-21. Dep.konto – Nav garanti. Ft har meldt inn saken til Nav. Leietaker har sendt sms i går med oppsigelse, men han har ikke fått tak i henne eller fått skriftlig. Skade: Han ser fra vinduet – et vindu er knust, leietaker har skrudd på det elekt.anlegget. Ødelagt kledningsbord, spraymaling på terrassen + flere ting her. (...)

Foretaket rekvirerte takstmann som besiktiget skadene 19.5.22 og utarbeidet skaderapport:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Leietaker har påført bolig mange skader, spikerhull, skruhull. Malt mange vegger, "bygget" om dusj. Utført snekkerarbeid på bolig som ikke er utført fagmessig riktig, dette må gjelder elektriske detaljer.

Alle ting som er utført er ikke avklart med huseier som det står at det skal gjøres i leiekontrakt. Kontrakten blir lastet opp under dokumenter så fort den kommer.

Foretaket avslo 20.5.22 erstatning under henvisning til at det bortsett fra knust glass ikke var dokumentert skader som var dekket under sikredes byggforsikring. Det var heller ikke skader som følge av skadeverk.

Sikrede påklaget foretakets avgjørelse 27.9.22 og viste blant annet til at det forelå grovt mislighold av leieforholdet. Sikrede mente rapporten fra F. Bygg var svak og viste til at en takstingeniør skulle ferdigstille taksering av skadeverk/hærverk i løpet av den kommende helgen.

Foretaket opprettholdt 28.9.22 tidligere avgjørelse og viste til videre klagemuligheter.

Sikrede påklaget foretakets avgjørelse 8.11.22 og viste til at det var utøvet vold i hjemmet, og at leietaker eller leietakers gjester hadde utført skadeverk og malt både innvendig og utvendig i boligen. Dette var i strid med leiekontraktens pkt. 13. Videre var flere glass/vinduer knust, og store deler av kjøkkeninnredningen var demontert. På badet var membran punktert, med forsett. I tillegg hadde det oppstått avvik på diverse elektriske anlegg i boligen. Sikrede krevde erstatning for de samlede utbedringskostnadene som var taksert til kr 652 500. Sikrede vedla befaringsrapport datert 8.8.22:

Vurdering av skade på rekkehus etter utleie.

Jeg ble kontaktet av eier i forbindelse med at leietaker hadde flyttet ut og han ville ha en fagkyndig vurdering og en takst på skadene på boligen. Jeg lagde tilstandsrapport på boligen i 2019 i forbindelse med salg og jeg har en god del bilder som viser hvordan den så ut når jeg var på befaring i 2019. Eier overtok boligen sommeren 2019.

Leietaker har påført bolig mange skader som spikerhull, skruhull, malt flere vegger, rennmerker på listverk og sprut på gulv, revet ned dusj, armatur og dusjvegg i glass, utført snekkerarbeid på boligen som ikke er utført fagmessig riktig og utført elektriker arbeid som ikke er fagmessig utført.

Innvendig:

Overflatene har store skader, hakk, sår, klistermerker, løs tapet, hull i vegger og dører osv. Skader som hull i gipsplater, klistermerker som ikke går bort, bør repareres før nytt utleieforhold. Se også "Utvask" Estimert kostnad for reparasjon/sparkling av hull, fjerning av klistermerker og oppmaling av de verste veggene. I tillegg fikse vegg på kjøkkenet. Eier har innhentet tilbud fra malerfirma. Parketten er generelt slitt og har en skader som dype riper og hakk og i stua er det en del hakk som er utover normal slitasje. Lokal utbedring av parkett er vanskelig, og for å reparere hakk i stua må gulvet slipes og lakkes på nytt.

Utvask:

Boligen var ikke ryddet og vasket etter endt leieforhold og det må vaskes og ryddes på nytt. Garasje og uteområde var ikke ryddet og vasket etter endt leieforhold.

Kjøkken:

Kjøkkenet er påført flere skader. Frontene og benkeplatene har en del skader som skyldes søling og hard bruk. Det er særlig frontene under vaskekum og kjøleskap som har løs maling som følge av mye vannsøl. Flere av frontene er tatt ned og er malt i forskjellige farger (svart og rosa). Frontene mangler glassene, dørhengsler og noe håndtak.

Bad:

Det er utført en del hørverk på badet og man må skifte ut dusjhjørne. Estimert kostnader er for å reparere skader og nytt dusjhjørne og dusjbatteri. Leietaker har punktert våtsone og det medfører at man må legge ny membran og fliser i våtsoner.

EL-anlegg:

Eier har innhentet kontroll av anlegget og det er avdekket flere forhold som må rettes. Estimerte kostnader er for å reparere anlegget til brukbar stand og jeg har brukt en god del skjønn ved vurderingen.

Vinduer/dører:

Det er et knust vindu i 1. etasje og knuste glass i enkelte dører.

Estimerte kostnader er for å skifte glass.

Terrasse:

Det er skader på kledning etter montering av markise og det er gjort skader på kledningen/vindusbelistningen. I tillegg kommer arbeide med skrape og fjerne malinger fra gulvet på terrasse og male på nytt. Vestre del av terrassen er dratt ut fra kledningsbord.

Garasje:

Det er utført hørverk på garasjen og her må det gjøres flere ulike reparasjoner.

(...)

Foretaket opprettholdt 9.11.22 tidligere standpunkt i saken.

Sikrede krever dekning for utbedringskostnader taksert til kr 652 500 og anfører at skadene er omfattet av forsikringen. Sikrede krever også dekket utgifter til advokat og egeninnsats. Sikrede har tatt fri fra jobb og mistet lønnsinntekt i forbindelse med at han har tatt imot fagpersonell. Videre består egeninnsats av oppgaver av administrativ art, og sikrede har totalt brukt 231 timer.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at skadene ikke er omfattet av forsikringen. Skadene kan ikke regnes som skadeverk etter vilkårspkt. 4.7.3. Skade på glass kan være dekket under vilkårenes pkt. 4.6, men det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at kostnad per glass overstiger egenandelen på kr 6 000. Erstatning for egeninnsats ved bortkjøring av hensatt innbo i henhold til vilkårspkt. 4.7.2 vil ikke kunne overstige egenandelen på kr 27 600, jf. pkt. 5.7.5. Øvrig egeninnsats er ikke dekket i henhold til vilkårene.

Egenandelen som skal legges til grunn ved dekning under pkt. 4.7.2 er kr 27 600 (tre måneders husleie) i henhold til pkt. 5.7.5 annet avsnitt. Fordi egenandelen overstiger sumbegrensningen i vilkårspkt. 4.7.2 på kr 20 000, har ikke sikrede krav på noen dekning under dette vilkårspunktet. Det er ikke innbetalt depositum i denne saken, og da er ikke de innledende forutsetningene for dekning under utleieforsikringen oppfylt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skadeverk samt utgifter til advokat og egeninnsats.

Sikredes forsikring omfatter:

4.6 Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er omhandlet av punktene over

(...)

4.7 If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger med tre eller færre utleieforhold

(...)

4.7.2 Utkastelse

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 20 000 kroner.

4.7.3 Skadeverk

Erstatning for skadeverk, jf. straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester.

(...)

5.7.5 Egenandel ved utleie

Ved tyveri fra og skadeverk på utleid bolig (punktet "Tyveri (jf. Strl. §321) og skadeverk (jf. Strl. § 351) på forsikringsstedet") er egenandel depositum/bankgaranti, men ikke lavere enn 10 000 kroner.

Under IF Utleieforsikring (punktet "If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsbolig med tre eller færre utleieforhold") er egenandelen et beløp tilsvarende tre måneders husleie der depositum er stilt som sikkerhet. Der bankgaranti er stilt som sikkerhet er egenandelen tilsvarende fire måneders husleie. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet skal denne i sin helhet komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

(...)

Utleieforsikringen "forutsetter" at "Et depositum tilsvarende to måneders husleie er innbetalt før innflytting", eller at "det foreligger bankgaranti". Det er opplyst at sikrede aksepterte Nav-garanti for leieforholdet, men at sikrede aldri mottok denne garantien. Nemnda forstår foretaket slik at det ikke påberoper seg at forsikringen ikke gjelder fordi denne forutsetningen svikter, men peker på at en slik forutsetning må sees som en "warranty" som er i strid med fal.s preseptoriske regler, jf. FinKN 2020-652.

Ifølge vilkårene pkt. 4.7.3 omfatter forsikringen erstatning for "skadeverk", jf. straffeloven § 351, som sier:

Med bot eller fengsel inntil 1 år straffes den som skader, ødelegger, gjør ubrukelig eller forspiller en gjenstand som helt eller delvis tilhører en annen.

Ifølge Ot.prpr.nr. 22 (2008-2009) er skyldkravet etter denne bestemmelsen forsett, jf. strl. §§ 21 og 22. Det strafferettslige forsettsbegrepet etter § 22 omfatter både bevisst skadeforvoldelse i den hensikt å ødelegge (bokstav a), sannsynlighetsforsett (bokstav b) og dolus eventuali (bokstav c), dvs. skadevolder "holder det for mulig at handlingen dekker gjerningsbeskrivelsen, og velger å handle selv om det skulle være tilfellet".

Rapporten fra S. Takst AS har følgende omtale av boligens tilstand etter endt utleieforhold:

Vurdering av skade på rekkehus etter utleie.

Jeg ble kontaktet av eier i forbindelse med at leietaker hadde flyttet ut og han ville ha en fagkyndig vurdering og en takst på skadene på boligen. Jeg lagde tilstandsrapport på boligen i 2019 i forbindelse med salg og jeg har en god del bilder som viser hvordan den så ut når jeg var på befaring i 2019. Eier overtok boligen sommeren 2019.

Leietaker har påført bolig mange skader som spikerhull, skruehull, malt flere vegger, rennmerker på listverk og sprut på gulv, revet ned dusj, armatur og dusjvegg i glass, utført snekkerarbeid på boligen som ikke er

utført fagmessig riktig og utført elektriker arbeid som ikke er fagmessig utført.

Innvendig:

Overflatene har store skader, hakk, sår, klistermerker, løs tapet, hull i vegger og dører osv. Skader som hull i gipsplater, klistermerker som ikke går bort, bør repareres før nytt utleieforhold. Se også "Utvask" Estimert kostnad for reparasjon/sparkling av hull, fjerning av klistermerker og oppmaling av de verste veggene. I tillegg fikse vegg på kjøkkenet. Eier har innhentet tilbud fra malerfirma. Parketten er generelt slitt og har en skader som dype riper og hakk og i stua er det en del hakk som er utover normal slitasje. Lokal utbedring av parkett er vanskelig, og for å reparere hakk i stua må gulvet slipes og lakkes på nytt.

Utvask:

Boligen var ikke ryddet og vasket etter endt leieforhold og det må vaskes og ryddes på nytt. Garasje og uteområde var ikke ryddet og vasket etter endt leieforhold.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er påført flere skader. Frontene og benkeplatene har en del skader som skyldes søling og hard bruk. Det er særlig frontene under vaskekum og kjøleskap som har løs maling som følge av mye vannsøl. Flere av frontene er tatt ned og er malt i forskjellige farger (svart og rosa). Frontene mangler glassene, dørhengsler og noe håndtak.

Bad:

Det er utført en del hørverk på badet og man må skifte ut dusjhjørne. Estimert kostnader er for å reparere skader og nytt dusjhjørne og dusjbatteri. Leietaker har punktert våtsone og det medfører at man må legge ny membran og fliser i våtsoner.

EL-anlegg:

Eier har innhentet kontroll av anlegget og det er avdekket flere forhold som må rettes. Estimerte kostnader er for å reparere anlegget til brukbar stand og jeg har brukt en god del skjønn ved vurderingen.

Vinduer/dører:

Det er et knust vindu i 1. etasje og knuste glass i enkelte dører.

Estimerte kostnader er for å skifte glass.

Terrasse:

Det er skader på kledning etter montering av markise og det er gjort skader på kledningen/vindusbelistningen. I tillegg kommer arbeide med skrape og fjerne malinger fra gulvet på terrasse og male på nytt. Vestre del av terrassen er dratt ut fra kledningsbord.

Garasje:

Det er utført hørverk på garasjen og her må det gjøres flere ulike reparasjoner.

(...)

Skaderapporten beregner kostnader til reparasjon til kr 652 500 og inkluderer tilbakeføring av uteareal og fjerning av søppel samt utvask.

Oppsummeringen innledningsvis sier at "Leietaker har påført bolig mange skader som spikerhull, skruehull, malt flere vegger, rennmerker på listverk og sprut på gulv, revet ned dusj, armatur og dusjvegg i glass, utført snekkerarbeid på boligen som ikke er utført fagmessig riktig og utført elektriker arbeid som ikke er fagmessig utført". Nemnda forstår dette slik at mange av skadene dreier seg om endringer/arbeider på boligen i strid med kontrakten, men som ikke kan regnes som forsettlig "skadeverk" i straffelovens forstand. Mye av det som står i rapporten tyder videre på uforsiktig bruk; "Overflatene har store skader, hakk, sår, klistermerker, løs tapet, hull i vegger og dører osv"; "Frontene og benkeplatene har en del skader som skyldes søling og hard bruk", "Det er skader på kledning etter montering av markise og det er gjort skader på kledningen/vindusbelistningen". Heller ikke dette tilsier at det foreligger forsett fra skadevolder.

Rapporten beskriver "hærverk" i dusjen og på garasjen, men det er ikke opplysninger som tilsier at dette er gjort forsettlig og ikke grovt uaktsomt. Slik saken er opplyst kan nemnda derfor ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger forsettlig skadeverk etter pkt. 4.7.3.

Sikrede viser til at skadene er i strid med leiekontrakten. Det forhold at skadene er brudd på leiekontrakten er imidlertid ikke det samme som at det dreier om strafferettslig skadeverk. Sikrede viser videre til politidokumentene. Disse omhandler anmeldelse av tyveri og bedrageri, men nemnda kan ikke se at dokumentene viser at det foreligger forsettlig skadeverk.

Foretaket erkjenner at skade på glass kan være dekket under vilkårenes pkt. 4.6, men at det ikke er dokumentert eller sannsynliggjort at kostnad pr. glass overstiger egenandelen på kr 6 000. Det fremgår av skaderapporten som sikrede har innhentet at estimert kostnad for skifte av glass er kr 23 000. Estimaten er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på at skade på glass overstiger egenandelen på kr 6 000, men ved tilstrekkelig dokumentasjon vil foretaket dekke dette.

Ifølge pkt. 4.7.2 omfatter forsikringen "rimelige og nødvendige utgifter" i forbindelse med iverksettelse av utkastelse. Erstatningen etter pkt. 4.7.2 er begrenset til kr 20 000. For dekningen gjelder følgende egenandel:

5.7.5 Egenandel ved utleie

Ved tyveri fra og skadeverk på utleid bolig (punktet "Tyveri (jf. Strl. §321) og skadeverk (jf. Strl. § 351) på forsikringsstedet") er egenandel depositum/bankgaranti, men ikke lavere enn 10 000 kroner.

Under IF Utleieforsikring (punktet "If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsbolig med tre eller færre utleieforhold") er egenandelen et beløp tilsvarende tre måneders husleie der depositum er stilt som sikkerhet. Der bankgaranti er stilt som sikkerhet er egenandelen tilsvarende fire måneders husleie. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet skal denne i sin helhet komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

Foretaket har vist til at egenandelen etter dette punktet er tre ganger månedsleie, altså kr 27 600, jf. pkt. 5.7.5. Sikrede aksepterte Nav-garanti for leieforholdet, men mottok aldri denne garantien. Egenandelen er et beløp "tilsvarende" tre måneders husleie. At sikrede ikke mottok garantien må være sikredes risiko. I så fall er foretaket ikke ansvarlig for utgifter i forbindelse med utkastelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).