

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-579

15.8.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader på utleiebolig – psykisk helse – skadeverk?

Sikrede oppdaget både vannskader og andre skader i utleiebolig som følge av leietakers bruk av leiligheten. Foretaket rekvirerte takstmann som besiktiget boligen. Han konkluderte med at vannskadene skyldtes lekkasje fra vaskemaskin som hadde utslag i vask hvor det lå klær og tettet. Fordi det lå store mengder søppel i hele leiligheten, ble besiktigelse av øvrige skader ikke gjennomført. Foretaket bekreftet at det ville begynne å reparere gulv og tak i første etasje, men at sikrede måtte stå for rydding av innbo og søppel i andre etasje før arbeid kunne startes der. Takstmann besiktiget deretter boligen på ny og konkluderte med at de øvrige skadene skyldtes "psykisk helse som igjen har medført skader på leilighet utover normal slitasje". Takstmann viste til skade på bad og baderoms- og kjøkkeninnredning, samt "generelle skader på alt av overflater, da i form av smuss og tilgrising som ikke lar seg fjerne med vask". Sikrede mente skadene måtte anses dekningsmessige som hærverk, men foretaket avsto dekning på dette punkt med henvisning til at det for det meste var tale om manglende renhold over flere år, ikke hærverk. Foretaket mente imidlertid at skade på dusjkabinett, ventil og taklampe kunne anses som hærverk (skadeverk) og derfor var dekningsmessig. Sikrede krevde også dekning for husleietap, men foretaket viste til at sikrede i henhold til vilkårene måtte varsle namsmannen innen seks uker etter mislighold for å ha krav på slik dekning. Nemnda kom til at det ikke forelå skadeverk og viste til at vurderingen av om det forelå forsett, måtte knyttes til den aktuelle leietakeren. Nemnda kom videre til at sikrede ikke hadde krav på erstatning for tapt husleie og viste blant annet til at det ikke var lagt frem dokumentasjon på at det var inngått avtale om betaling av husleie.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader på utleiebolig.

Sikredes forsikring dekker blant annet følgende:

3.2. Merutgifter ved dekningsmessig skade

(...)

3.2.2. Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig dekkes tap inntil 50 000 kroner.

- Tap av leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. Leietap dekkes kun for rom som er godkjent for varig opphold.
- For egne ikke utleide rom, som blir ansett å være ubeboelig, beregnes en markedspris lik utleie i tolv måneder for tilsvarende umøblerte rom. Forsikringen dekker nødvendige og dokumenterbare boutgifter inntil beregnet markedspris. Dersom sikrede ikke har dokumenterbare boutgifter, begrenses erstatning til 50 % av beregnet markedspris.

Det gjøres fradrag for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med.

4. Hvilke skader dekkes

4.4. Vann-/gass-/annen væsseskade og rørbrudd

Følgende dekkes:

- Skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr.

4.5. Tyveri (jf. Strl. § 321) og skadeverk (jf. Strl. § 351) på forsikringsstedet

UNNTATT ER:

- Skade som skyldes skadeverk forårsaket av husstandsmedlem.
- Skade som består i flekker, riper, avskallinger, hakk og lignende.

Tyveri og skadeverk skal alltid politianmeldes. Spesiell egenandel for tyveri fra/skadeverk på utleid bolig, se punktet "Egenandel ved utleie".

(...)

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

(...)

4.7.1. Misligholdt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for seks måneder.

Erstatningen er begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse, med tillegg for to måneder.

Erstatning for leietap ytes kun en gang pr. leietaker.

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.

UNNTATT ER:

- Hakk, riper, avskallinger og lignende slitasje.
- Skade som følge av dyrehold.

Sikrede avdekket vannskader som følge av lekkasje fra vaskemaskin, samt skader på blant annet bad- og kjøkkeninnredning og andre overflater som følge av leietakers behandling av leiligheten. Det er uklart hvordan sikrede meldte om skaden, men foretaket engasjerte takstmann for besiktigelse. Etter befaring 10.2.23 utarbeidet takstmannen en skaderapport der skaden og årsak ble beskrevet slik:

Type skade ☒Vannlekkasje

Installasjon F. Vaskemaskin, oppvaskmaskin, og beholder

Årsak G. Stopp i avløp. Tilbakeslag

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Leieboer i 2 etg har vaskemaskin på kjøkken. Avløp er ført til vask. I vasken ligger det masse klær, noe som har medført at det er tett og vannet har rent ut på gulv og videre ned i leiligheten under

Det er en belastet klient som leier denne leiligheten og det er 1 meter søppel i helle leilighet

(...)

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader Leieboer i 2 etg må ut av leiligheten og søppel må kastes ut
(...)

Skadeomfang

Skade på parkett i stue, kjøkken 2 etg

Skade på tak-ess i sov og stue/kjøkken i 1 etg

Skade på laminat gulv i sov og stue/kjøkken 1 etg

Foretaket orienterte 14.2.23 sikrede om at det ville begynne å reparere gulvet og taket i første etasje og ba sikrede rydde andre etasje før arbeidet kunne startes der. Foretaket ville kartlegge skaden i andre etasje så snart det var ryddet.

Sikrede skrev tilbake 15.2.23 og ba om å få skadene dekket etter vilkårenes pkt. 5.4.3 som hærverk og mislighold. Sikrede viste videre til at skadeverk var dekket etter vilkårenes pkt. 4.7.3, og at innboforsikringen dekket oppbevaring ved skade.

Foretaket svarte 17.2.23 og bekreftet at forsikringen dekket skade som følge av lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens rørledning med tilknyttet utstyr, jf. vilkårenes pkt. 4.4 og viste til skaderapporten:

Ut ifra det som foreligger har du rett til erstatning for den skade som er oppstått grunnet det tilbakeslag/oversvømmelse som har inntruffet og i så måte den skade som er avdekket i 2 etasje samt de videre følgeskader som er avdekket i underliggende rom.

Hva gjaldt skader i andre etasje skrev foretaket følgende:

Da det foreligger aspekter i 2 etasje som tilsier at [sakkyndig] ikke kan starte utbedring av den skade som er oppstått før du som huseier/forsikringstaker har ryddet/kastet det som trengt, vil det foreligge en utbetaling av erstatning for den dekningsmessige skaden som foreligger her i form av et kontantoppgjør.

Foretaket skrev samtidig at det eventuelt kunne bistå med utbedring:

Som tidligere opplyst om/redegjort for deg i foregående mail, vil eventuelt [sakkyndig] også kunne være deg behjelpelig med utbedring av den skade som er avdekket/oppstått i 2 etasje, dersom ovennevnte tiltak utføres av deg innen rimelighetens tid.

Foretaket hadde lagt til grunn følgende:

I henhold til de forhold som foreligger i etasjen hvor årsak til skaden inntraff kan ikke selskapet herfra ta noen form for ansvar for det eventuelle innboet/løstret, og som i dette tilfellet søppelet som foreligger, da det ikke er mulig å skulle skille mellom hva som anses som søppel og ikke.

(...)

Rydding av det leietaker har latt bli værende i leilighetene og som har behov for å ryddes anses som eierbesvær og dessverre ikke noe forsikringen omfatter.

Foretaket mente videre at det ikke var tale om skadeverk/hærverk:

Videre anses skadeverk/hærverk i slik form at leietaker bevisst har utført handlinger som har medført skade på bygget, noe det ikke anses som å ha blitt utført ved dette tilfellet.

Etter ny befaring 27.2.23 rapporterte den sakkyndige om skader i andre etasje og årsak til disse:

Type skade ☒Øvrige: Skade ut over normal slitasje

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Sønn til eier har leid denne leiligheten i flere år. Ingen har fått tilgang og det har glidd helt ut over normal boforhold

Etter befaring av skadesak XXX ble det oppdaget forhold som gjorde at leietager måtte flytte ut.

I den forbindelse ble det oppdaget forhold som ikke kan anses som normal slitasje og elde

Når oppstod skaden

(...)

Dette er forhold som har utviklet seg over lengre periode med vanskjøtsel av leilighet

(...)

Skadeomfang

Det er skade på bad og dens innredninger

Det er skade på kjøkken innredning

Og generelle skader på alt av overflater, da i form av smuss og tilgrising som ikke lar seg fjerne med vask

(...)

Oppsummering

Ut fra befaring og info mener jeg årsak er psykisk helse som igjen har medført skader på leilighet ut over normal slitasje

Foretaket tilskrev sikrede 28.2.23 med sin vurdering av skadene under utleiedekningen. Foretaket la på bakgrunn av rapporten til grunn at størstedelen av skadene skyldtes manglende rengjøring og vedlikehold over flere år, og ikke skadeverk. Foretaket mente imidlertid at det som kunne beskrives som skadeverk var skader på dusjkabinett, ventil og taklampe.

Vedrørende husleie som ikke var betalt viste foretaket til at namsmann ikke var varslet innen seks uker, og at sikrede i henhold til vilkårene da ikke hadde krav på erstatning for manglende husleiebetaling.

Foretaket tilbød en skjønnsmessig fastsatt erstatning:

Vi ønsker likevel i dette tilfellet å hjelpe litt på vei og tilbyr en kompensasjon pålydende kr 30 000.

Vi vil utbetale dette i et engangsbetrag, og vi trekker ikke egenandel som er lik 3 måneders leie.

Vi vil heller ikke kreve dokumentasjon på husleiekontrakt.

Sikrede var uenig i foretakets standpunkt og mente forsikringen måtte dekke mer.

Sikrede krever erstatning for skader på utleiebolig og anfører at kr 30 000 som foretaket tilbyr er for lavt. Skaderapporten sier mye om skaden. Sikrede har mange bilder av hvordan leiligheten så ut før hun ryddet den. Sikrede krever også erstatning for husleietap under skadeutbedringen (perioden etter at leietaker flyttet ut).

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Det er ikke tale om hæverk/skadeverk. Det er ikke påvist skadehensikt, og skadene er derfor ikke omfattet av vilkårets pkt. 4.7.3. (Skadeverk etter straffeloven § 351), jf. FinKN 2019-164, 2021-1266 og 2022-700. Foretaket avviser ansvar for husleietap. Det følger av forsikringsavtalen at den omfatter tapte husleie i perioden fra begjæring om fravikelse er sendt namsmannen, og det er ikke lagt frem dokumentasjon på at rettslige skritt for inndrivning av husleie er tatt.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skader i utleiebolig og tapte husleie.

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", se også FinKN-2023-320.

Det går frem av skaderapporten at:

Dette er forhold som har utviklet seg over lengre periode med vanskjøtsel av leilighet

(...)

Og generelle skader på alt av overflater, da i form av smuss og tilgrising som ikke lar seg fjerne med vask

(...)

Oppsummering

Ut fra befaring og info mener jeg årsak er psykisk helse som igjen har medført skader på leilighet ut over normal slitasje.

Manglende rydding og renhold kan ikke i seg selv regnes som skadeverk. Spørsmålet blir om leietaker med stor grad av sannsynlighet måtte regne med at unnlatelse av å rydde og gjøre rent medførte at boligen tok skade eller "holder det for mulig at handlingen dekker gjerningsbeskrivelsen, og velger å handle selv om det skulle være tilfellet". Det er allment kjent at en bolig må vaskes og vedlikeholdes, men vurderingen av forsett skal knyttes til den aktuelle leietakeren. I skaderapporten nevnes psykisk sykdom som årsak til nedsatt boevne. Dette gir ikke holdepunkter for å si at leietaker ville handlet på samme måte selv om han regnet med at skaden ville skje. Det foreligger i så fall ikke skadeverk.

Sikrede krever videre dekning for tap av husleie.

Forsikringen omfatter:

[e]rstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for seks måneder. Videre er "[e]rstatningen (...) begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse, med tillegg for to måneder.

Erstatning forutsetter at leieboeren ikke har betalt "avtalt leie" iht. "leieavtalen". Sikrede har verken fremlagt dokumentasjon på at det er inngått avtale om betaling av husleie, eller på at slik leie faktisk er betalt frem til den ble misligholdt. Dokumentasjon på betalingsmislighold i form av påminnelser, eller begjæring om fravikelse er heller ikke lagt frem. Slik saken er opplyst er det derfor ikke grunnlag for erstatning for tapt husleie.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (selskapsrepresentant) og Hege Sundby (forbrukerrepresentant).