

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-702

27.9.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Div. skader forårsaket av leietaker – skadeverk – tapt leieinntekt.

Sikrede oppdaget skader på eiendommen etter at leietakeren hadde flyttet ut. Det var utført ufagmessige håndverksarbeider på boligen i strid med leiekontrakten, og diverse gjenstander var tapt/skadet. Leietakeren hadde bl.a. installert og senere fjernet elbillader og varmepumper uten tillatelse fra sikrede. Videre hadde leietakeren skiftet ut kjøkkenventilatoren med en ny ventilator. Foretaket bekreftet dekning for en rekke dokumenterte underslag, samt for husleietap i utbedringsperioden. Erstatning for ufagmessige håndverksarbeider ble avslått under henvisning til at skadeverk ikke var sannsynliggjort. Foretaket avsto også dekning for elbilladeren og varmepumper, da dette måtte anses som leietakers eiendom. Ifølge foretaket tilsa ikke et bytte av ventilator at leietaker rettstridig hadde tilegnet seg den opprinnelige kjøkkenventilatoren. Sikrede var uenig og mente at det var dokumentert skader som følge av skadeverk. Sikrede anførte i tillegg at han hadde krav på å få erstattet ubetalt husleie for én måned. Nemnda kom til at de ufagmessige håndverksarbeidene ikke kunne anses som skadeverk. Nemnda kom videre til at sikrede ikke hadde krav på erstatning for kjøkkenventilator, elbillader eller varmepumpe da det ikke var sannsynliggjort at leietaker hadde hatt vinnings hensikt. Angående husleietapet, viste nemnda til at sikrede ikke hadde rett til å få erstattet husleietap før begjæring var sendt namsmannen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning under bygningsforsikring for skader påført av leietaker.

Sikredes bygningsforsikring har følgende vilkår:

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.

4.7.4. Tyveri og underslag

Erstatning ved tyveri og underslag begått av leietaker eller dennes husholdningsmedlemmer.

Sikrede leide ut sitt bolighus fra desember 2015 til august 2022. Leietakeren foreslo at hun skulle sette inn nytt kjøkken, og det ble avtalt at kjøkkenet skulle bli stående i huset vederlagsfritt mot reduksjon i leieprisen.

Huset ble leid ut for kr 18 000 pr. måned (etter hvert justert opp til kr 19 000). Fremleie var, ifølge leiekontrakten, ikke tillatt.

Den 3.8.22 tok sikrede kontakt med foretaket pr. telefon og meldte om at leietakeren hadde begått omfattende hærsverksskader i utleieboligen. Videre sendte sikrede inn en skriftlig skademelding, hvor han opplyste om følgende:

Sak gjelder tyveri og skadeverk utført av leietaker (...). Huset ble leid ut til leietaker gjennom Eiendomsmegler ... og har vært leid ut i ca 6,5 år. Det var overtakelse 1/8-22. Da oppdages det at det har vært div tyverier og skadeverk. Leietaker har stjålet det aller meste av hvite og brunevarer, selv de integrerte. Har demontert og stjålet hel kjøkken-veggseksjon. Slått hull i vegger. Nøkler stået. Skap stjålet. Stjålet stige. Det meste av lamper er stjålet. Dette er politianmeldt (hadde glemt noe ved første politianmeldelse, men skal ettersende dette). I tillegg har de laget mye skader på huset da de uten min tillatelse har laget en utleieseksjons der de har drevet fremleie (kan dokumenteres) selv om det ettertrykkelig står i kontrakt at ikke er lov. For å lage denne seksjonen har de laget et bad selv. Flyttet toalett, satt inn dusjkabinett og lagt fliser. Alt dette må rives og settes tilbake. I tillegg satt opp skillevegg i stuen for å lage soverom, med påfølgende skader fra denne veggen.

Laget hull i vegger for å sette inn tre nye dører. Malingsflekker på peis fra denne ombyggingen. Skader på tepper i første etg. Alle vinduer i første etg er malt igjen og må byttes. De har og begått skadeverk i form av å tette igjen alle ventiler (ikke bare lukke). Dette er ikke uhell, men villet skadeverk. Dette har gitt påfølgende fuktskader. I tillegg mangler én måneds husleie. Dette er jo tyverier og skadeverk/hærsverk fra leietaker.

Sikrede sendte også inn kopi av leiekontrakten, samt bekreftelse på at forholdet var politianmeldt.

Foretaket rekvirerte et firma som besiktiget boligen 16.8.22. Av skaderapporten datert 17.8.22 fremgikk det at leietaker hadde bygget om husets første etasje for framleie, og at det var gjort mye dårlig håndverk:

Kunde har leid ut huset sitt, å i kontrakt står det at det ikke skal framleies å ingen oppgradering/oppussing skal utføres med mindre annet er avtalt. Her har leietaker brutt kontrakten å egentlig gjort som han ville i huset.

(...)

Her må det skilles mellom skade, slitasje, dårlig håndverk og hærsverk. Vaskerommet som ble bygget om til kjøkken er så dårlig utført at det har fått skade. Fukt på gulv og i vegger. Bad i 2 etg har mulig noe fuktskader etter at ventilasjon ble blokkert. Tepper på gulv er mest sannsynlig fra byggeår å er moden for utskifting. Vegger og tak er dårlig målt, ser ut flere plasser som bare et strøk på tapet, slik at tapet viser igjennom. Skruerhull i vegger er flikket med akryl, ser ikke fint ut, men bedre enn å se et hull i veggen. Ytterdør er ødelagt i karm og dørlås er forsøkt fikset med feil maling.

(...)

Leietaker har stjålet hvitevarer og kjøkkeninnredning som må erstattes.

Sikrede krevde erstatning for skadeverk begått av leietakeren og for tap som følge av tyveri/underslag av bl.a. kjøkkeninnredning, ventilator, hvitevarer, elbillader og varmepumper. Han opplyste at elbilladeren og varmepumpene var kjøpt og installert av leietakeren uten at dette var avtalt.

Foretaket bekreftet dekning for en rekke dokumenterte underslag, samt for husleietap i utbedringsperioden. Erstatning for dårlige håndverksarbeider ble imidlertid avslått, da det ikke var sannsynliggjort skadeverk. Videre avslo foretaket å dekke varmepumper og elbilladeren med begrunnelse i at dette måtte anses som leietakers eiendom. Når det gjaldt ventilatoren, viste foretaket til at det ikke var dokumentert at det hadde skjedd et tyveri, ettersom den hadde blitt

skiftet ut med en ny ventilator. Foretaket sendte et forslag til kontantoppgjør den 25.10.22.

Sikrede var uenig i erstatningsoppgjøret. Han engasjerte takstmann P. for å vurdere skadene i boligen. Av skaderapporten fremgikk bl.a. følgende:

BESKRIVELSE AV BYGNINGSDEL TILKNYTTET SKADE:

Over store deler av eneboligen.

Boligen ansees av takstmannen til og trenge en total oppussing pga skadeverk som er påført.

SKADEOMFANG:

Carport:

Carporten er tettet med en trevegg i trekledning og er ufagmessig utført og hindrer bruk av carporten for bil. Trevegg fjernes og carport tilbakeføres.

U etg:

Div skader på tepper, panel, vegger er oppført/revet, dører er fjernet, fuktskader, Varmepumpe fjernet, Vinduskarmer er ødelagt, Og div lamper/brytere er ødelagt, El lader for bil som var montert er fjernet, Vindu i trappegang er ødelagt pga husdyr

Alle nevnte punkter sparkles, males, renses fjernes utbedres, tilbakeføres.

1 Etg

Garderobeskap, Kjøkkeninnredning, Varmepumpe er fjernet. Badet er ødelagt og er vurdert av takstmannen som ikke brukende og må totalrenoveres i henhold til krav om våtrom. Pga at ventilasjonssystemet ikke har vært i bruk er det kondens skader på flere himlingsplater i div rom..

Alle vegger har fuktskader på tapet, Gulv, etc.

(...)

Fukte i luften skyldes lite lufting av boligen. i tillegg er innerdører ødelagt og ytterdør skadet.

Takstmann P. kalkulerte at det ville koste kr 1 021 480 å tilbakeføre boligen til samme stand som før skadene.

Foretaket fastholdt at skadene ikke kunne anses som "skadeverk", og at de dermed ikke var dekket under forsikringen. Videre fastholdt foretaket at husleietap utover perioden for utbedring av dekningsmessige skader ikke ville dekkes. Samtidig ba foretaket om dokumentasjon på hva som var avtalt med leietaker vedrørende bytte av ventilator.

Sikrede svarte at han aldri hadde avtalt med leietakeren at ventilatoren skulle skiftes ut. Videre sendte han inn kopi av korrespondanse som han hadde hatt med leietakeren ang. betaling av husleie for juli.

Foretaket vurderte at det ikke var sannsynliggjort at ventilatoren var underslått/stjålet, ettersom leietakers motiv for å skifte ventilator ikke var dokumentert. Når det gjaldt husleietapet, viste foretaket til vilkårenes pkt. 4.7.1, som sier at erstatning for tapt leieinntekt når leietaker ikke betaler avtalt leie er begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring om fravikelse er sendt namsmannen.

Foretaket sendte et oppjustert forslag til erstatningsoppgjør den 16.12.22. Sikredes liste med priser var lagt til grunn for erstatningsberegningen, men det ble trukket et skjønnsmessig aldersfradrag på 20 %.

Sikrede fikk oversendt et endelig oppgjør den 1.2.23 etter at han hadde redegjort for at vask og blandebatteri også var underslått av leietakeren. Erstatningen beløp seg til kr 90 389.

Sikrede klaget saken inn for Finansklagenemnda den 20.4.23. Vedlagt klagen fulgte en uttalelse fra elektriker som hadde besiktiget huset:

De arbeidene som er utført etter 2015 er det leietager som har utført. Vi vil også presisere at det jeg så i november 2022 var ikke fagmessig utført og brann farlig det ene stedet på vaske rommet hvor det var fire kabler koblet til en komfyr, kontakten med løse ledninger inne i kontakten i tillegg var denne ikke festet til veggen, men hang og slang. Jeg tok et bilde av denne når jeg koblet dette vekk og satte en koblings boks der .se bilde. Det var også etter montert noe som jeg tror ble brukt til lading av elbil. Det som var montert, var ikke godkjent for lading. Kjøkken i 2 etg. var skiftet der var det brukt bevegelig ledning og utstrakt bruk av skjøteledninger dette gjør man ikke ved montering av nytt kjøkken dette ble klippet bort og lagt opp på riktig måte og godkjent kabel. Dette var til stekeovn kjøleskap etc. Alt elektrisk arbeid på kjøkken, vaskerom, sikringsskap, er utført etter vi var der og sannsynlig utført av leietager selv. Det er etter vår mening ikke utført fagmessig.

Sikrede krever erstatning for skadeverk på boligen. Leietakeren har voldt skadene forsettlig. Med begrepet "forsett" menes hensikts-, sannsynlighets- og eventualitetsforsett. Dette innebærer at også skader som skadevolder forårsaker uten hensikt kan være skadeverk. Takstmann P. har også beskrevet skadene utført av leietaker/leietakers familie som skadeverk. Arbeidene er gjort amatørmessig. Leietaker må ha forstått at dette ville medføre store skader på bygningen. Videre påpekes at leietakeren har fagkunnskap om ventilasjon. Det forhold at leietakers ektemann jobber innen bygg og anlegg, tilsier at han har mer kompetanse enn en gjennomsnittsperson. Sannsynlighetsforsettet i straffeloven § 22 b er dermed oppfylt.

Videre krever sikrede erstatning for tyveri/underslag av ventilatoren, varmepumper og elbilladeren. Det fremgår uttrykkelig av leiekontrakten at ventilatoren må bli stående. Leietaker har stjålet ventilatoren og satt inn en ny. Sikrede vet ikke hva som var leietakers intensjon med utskiftingen. Den nye ventilatoren har ikke samme funksjon med integrering i det sentrale ventilasjonssystemet. Det vil medføre kostnader for sikrede å bytte til en ventilator som er integrert. Når det gjelder varmepumper og elbilladeren, har leietakeren installert disse uten tillatelse fra sikrede. Disse er fjernet av leietaker med betydelige skader på bygningsmassen som resultat. Her er det gjort såpass stor bygningsmessig inngripen at det vil medføre uforholdsmessige omkostninger for sikrede, jf. husleieloven § 10-2 fjerde ledd.

Sikrede krever også erstattet en måneds husleietap. Sikrede varslet ikke namsmannen, da det ikke ville ha noen hensikt. I dette tilfellet var det allerede klart at leietaker ville flytte ut ved utløpet av måneden. Det ville tatt en måned før namsmannen kunne kaste ut leietaker.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at det ikke er bevist at leietaker har skadet boligen med hensikt. Alt arbeidet som er utført synes å være gjort i den hensikt å klargjøre boligen for fremleie og gjøre praktiske endringer. Videre er det ikke bevist at skadevolder anså det for sannsynlig at skade/ødeleggelse av leiligheten ville skje ved de arbeidene som er utført. Leietaker er høyst sannsynlig skyldig i et kontraktsbrudd, men dette medfører ikke automatisk at handlingene er å anse som skadeverk. At leietaker har utført et mangelfullt arbeid kan ikke likestilles med at arbeidet er utført med forsett. Sikrede har heller ikke sannsynliggjort at leietaker holdt det for mulig, eller i det hele tatt hadde i tankene at det var mulig, at handlingen ved å gjøre endringer i boligen skulle oppfylle gjerningsbeskrivelsen i et straffebud.

Foretaket kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for kjøkkenventilator, elbillader og varmepumper. Kjøkkenventilatoren fulgte med i boligen når den ble leid ut til leietaker i 2015. Ved tilbakelevering var den opprinnelige kjøkkenventilatoren byttet ut med en annen kjøkkenventilator. Et bytte av ventilator tilsier ikke at leietaker rettstridig har tilegnet seg den opprinnelige kjøkkenventilatoren. Byttet kan ha skjedd fordi den opprinnelige ventilatoren ble ødelagt, slik at leietaker bare har erstattet en ødelagt gjenstand. Foretaket kan således ikke se at

det er sannsynliggjort at leietaker rettstridig har tilegnet seg den opprinnelige ventilatoren.

Når det gjelder elbil-laderen og de to varmepumpene som leietaker har fjernet, så er det på det rene at disse gjenstandene ikke var i boligen da den ble leid ut i 2015. Dette var altså utstyr som leietaker hadde anskaffet for egen regning. At leietaker tok med seg dette utstyret ved utflytting utgjør ikke et underslag. Foretaket tar ikke stilling til hvorvidt utstyret skal tilfalle huseier etter husleieloven § 10-2.

I foreliggende sak er det ikke dokumentert at begjæring om fravikelse er sendt til namsmannen. Leietakeren flyttet ut innen avtalt tid og boligen var tilbake i sikredes besittelse i august 2022. Sikrede har derfor ikke rett til erstatning for husleietap i juli 2022.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for å dekke:

1. skadeverk iht. vilkårenes pkt. 4.7.3;
2. underslag av kjøkkenventilator, en elbil-lader og to varmepumper iht. vilkårenes pkt. 4.7.4;
3. husleietap for juli 2022 iht. vilkårenes pkt. 4.7.1.

Sikrede anfører at foretaket er ansvarlig for skadeverk av leietaker.

Sikredes bygningsforsikring omfatter:

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.

Vilkårene henviser til straffeloven § 351, og uttrykket "skadeverk" må da forstås på samme måte som etter denne bestemmelsen. Ifølge Ot. prp.nr. 22 (2008-2009) er skyldkravet etter § 351 forsett, jf. strl. §§ 21 og 22. Det strafferettslige forsettbegrepet omfatter ifølge § 22 både bevisst skadeforvoldelse i den hensikt å ødelegge (bokstav a), sannsynlighetsforsett (bokstav b) og eventualitetsforsett/"dolus eventualis" (bokstav c), dvs. skadevolder "holder det for mulig at handlingen dekker gjerningsbeskrivelsen, og velger å handle selv om det skulle være tilfellet", jf. også FinKN 2023-320 og 2023-493. Det følger av definisjonen av forsett at uaktsomhet – vanlig og grov – ikke er tilstrekkelig til å utløse ansvar.

Det er ikke bestridt at leietaker, enten selv eller ved hjelp av andre, har foretatt en rekke ufagmessige håndverksarbeider og endringer i sikredes hus. For at disse endringene skal kunne anses som skadeverk, må leietaker enten ha hatt til hensikt å gjøre skade eller hun må ha sett det som sannsynlig eller mulig at skade ville inntreffe.

De aktuelle handlingene - ombygging av vaskerom til kjøkken, etablering av vegger, bygging av bad, elektrisk arbeid, maling av vegger og vinduer eller etablering av døråpninger – er ikke handlinger som normalt forbindes med skadeverk. Det dreier seg om arbeider som normalt gjøres for å forbedre en bygning, eller av praktiske og estetiske årsaker. Slik saken er opplyst, har leietaker gjort arbeidene med tanke på fremleie. Det fremstår da som mer sannsynlig at arbeidene ble gjort for å tilfredsstille leietakers egne behov/ønsker enn at de ble foretatt i den hensikt å påføre bygningen skader.

Nemnda finner det heller ikke sannsynliggjort at den som har utført arbeidene har ansett det som sannsynlig eller mulig at skade ville inntreffe. Uten muntlige forklaringer er det umulig å vite hva vedkommende som utførte arbeidene har ansett som sannsynlig eller mulig, og heller ikke om

vedkommende ville utført handlingene også med slik kunnskap.

Det fremstår som klart at endringene som er gjort i sikredes hus utgjør et kontraktsbrudd fra leietakers side. Kontraktsbrudd i forholdet mellom leietaker og sikrede er imidlertid ikke det samme som at det foreligger "skadeverk" etter forsikringsvikårene, jf. for så vidt FinKN 2013-365.

Sikrede krever dekning for underslag av kjøkkenventilator, elbil-lader og varmepumper.

Forsikringen omfatter "Erstatning ved tyveri og underslag begått av leietaker eller dennes husholdningsmedlemmer".

Underslag betyr å forbruke, avhende eller tilegne seg en løsøre-gjenstand som man selv besitter, men som helt eller delvis tilhører en annen. Skyldkravet ved underslag er forsett. Videre er det krav om vinnings hensikt. Forsettet må m.a.o. omfatte tilegnelse av løsøre-gjenstanden, og man må være klar over at gjenstanden helt eller delvis tilhører en annen.

Nemnda forstår saken slik at kjøkkenventilatoren er blitt skiftet ut med en ny ventilator. En utskifting av ventilator tilsier ikke at leietaker rettstridig har tilegnet seg den opprinnelige ventilatoren. Som foretaket også anfører, kan utskiftingen ha blitt gjort fordi den opprinnelige ventilatoren ikke lenger virket. Eventuelt kan utskiftingen ha blitt gjort fordi leietaker hadde ønske om en annen type ventilator. Så lenge det ikke er sannsynliggjort at leietakeren har hatt vinnings hensikt, kan det ikke legges til grunn at det har skjedd et underslag.

Nemnda forstår videre saken slik at elbilladeren og varmepumpene er gjenstander som leietaker selv har kjøpt og installert for egen regning. Kravet om at gjenstanden "tilhører en annen" er i så fall ikke oppfylt. Sikrede har anført at de aktuelle gjenstandene må anses å tilhøre ham etter husleieloven § 10-2, som sier at fastmontert utstyr skal tilfalle huseier, dersom "utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap". Nemnda ser ikke bort fra at demontering av gjenstandene i dette tilfellet har medført urimelige kostnader for sikrede, men det er ikke bevist at leietakeren har hatt vinnings hensikt. Det fremstår som like sannsynlig at leietakeren har tenkt at gjenstandene er hennes egne, siden hun har betalt for dem. Etter dette er det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at det har skjedd et underslag.

Nemnda mener derfor det ikke er grunnlag for erstatning etter vilkårene pkt. 4.7.4. Forholdet kan heller ikke anses som skadeverk, ettersom det ikke er sannsynliggjort at leietakers hensikt var å skade bygningen. Det fremstår som mer sannsynlig at leietakeren tok med seg gjenstandene fordi hun anså disse som sine egne.

Sikrede krever dekning av husleietap.

Foretaket har erstattet husleietap for utbedringsperioden under forsikringen. Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for ubetalt husleie for én måned. Forsikringen omfatter:

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.

Iht. vilkårene er erstatningen for tapt husleie begrenset til "perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse". Nemnda forstår saken slik at det ikke ble sendt begjæring om fravikelse til namsmannen før etter at foretaket anmodet om det. Leietakeren flyttet ut innen avtalt tid, og boligen var tilbake i sikredes besittelse i

august 2022. Dekningen for husleietap og tillegget for to måneder forutsetter at begjæring er sendt og gir ikke to måneders husleietap uavhengig av begjæring. Sikrede har derfor ikke rett til å få erstattet husleietap for juli 2022, som var før begjæringen ble sendt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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