

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2023-918

19.12.2023

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader begått av leietaker – husleietap – skadeverk, jf. strl. § 351.

Sikredes leietaker hadde påført leieboligen en rekke skader i form av riper, hakk, løse kontakter og manglende rengjøring. Leietakeren hadde også malt en vegg på en dårlig måte. Sikrede meldte inn skadene til foretaket i mai 2022 og krevde dekning for skadeverk. Videre krevde sikrede dekning for husleietap. Iht. vilkårene pliktet sikrede å sende begjæring om utkastelse til namsmannen, dersom leietaker ikke rettet seg etter varsel om husleiekrav. Sikrede hadde imidlertid hatt problemer med å sende begjæringen til namsmannen. Foretaket avslo dekning med begrunnelse i at det ikke var dokumentert skadeverk og avviste dekning for husleietap oppstått før august 2022, da varslingsplikten etter vilkårene først var oppfylt fra dette tidspunktet. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at skadene skyldtes skadeverk. Nemnda kom videre til at sikrede først hadde krav på tapte leieinntekter fra august, og at tapet dermed ikke oversteg egenandelen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader i utleiebolig påført av leietaker, samt tapt leieinntekt.

Sikrede har utleieforsikring med bl.a. følgende vilkår:

3.1 Ubetalt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for 6 måneder.

Erstatningen er begrenset til å gjelde, i inntil 2 måneder etter at boligen er tilbake i sikredes besittelse og frem til nytt leieforhold trer i kraft, forutsatt at boligen ikke tas i bruk av sikrede eller dens nærmeste familie.

3.3 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.

(...)

5.1 Plikter ved utkastelse av leietaker

Dersom husleie ikke er betalt skal utleier sende et varsel om at utkastelse vil bli begjært senest 14 dager etter første betalingsmislighold. Leietager skal ha 14 dagers frist for å rette seg etter varselet. Dersom kravet ikke etterkommes skal utleier levere begjæring om utkastelse til namsmannen innen en måned etter sendt varsel, det vil si innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist. Ved uteblitt betaling skal også If varsles innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist.

Sikrede meldte om diverse skader forårsaket av leietaker. Sikrede krevde også dekket husleietap:

Om hendelsen og skadebeskrivelse: Kunden har sagt opp leieboerne fra 01.05. for de har ødelagt mye på inne og ute, de har kontrakt og depositum på 54 000 (...)

Foretaket sendte informasjon til sikrede samme dag om vilkårenes krav om varsling om utkastelse:

Når en leietaker ikke betaler husleie som avtalt er det viktig at varslingsrutine iht. vilkår og kontrakt følges. Dersom ikke denne varslingen følges kan dette resultere i at forsikringen ikke dekker eventuelle tap. Nedenfor ser du utdrag av vilkåret:

(...)

Sikrede informerte foretaket om at han hadde sendt varsel om utkastelse til leietaker. Samtidig oversendte han kopi av leiekontrakten.

Foretaket sende en skriftlig påminnelse til sikrede den 7.7.22 og den 16.8.22 på at han måtte oversende dokumentasjon på varsel om utkastelse.

Sikrede kontaktet foretaket den 28.9.22 og sendte dokumentasjon på at han hadde sendt begjæringen til namsmannen den 2.9.22. Utkastelse var satt til 18.10.22.

Sikrede informerte 19.10.22 om at leietakeren hadde flyttet ut av leiligheten, og at husleie for fem måneder stod ubetalt. Tre av månedene var dekket inn gjennom depositum. Sikrede sendte også en rekke bilder av skadene i boligen som viste bl.a. riper, hakk og løse kontakter, at vegger var dårlig malt, og at boligen bar preg av å være utilstrekkelig ryddet og rengjort.

Foretaket avsto 2.11.22 erstatning for skadene begrunnet med at sikrede ikke hadde dokumentert at skadene skyldtes en årsak dekket av forsikringen.

Sikrede stilte spørsmål om dekning av husleietapet. Den 4.11.22 informerte foretaket om at varslingsrutinen for utkastelse iht. vilkårene først ble riktig fulgt fra august. Ettersom leiligheten ble tilbakelevert sikrede i oktober, tilsvarte dette tre måneders husleietap. Tapet ville dermed ikke overstige avtalt egenandel.

Sikrede krever erstatning for skader i boligen under utleieforsikringen. Sikredes leietaker har påført leiligheten skader i form av særdeles dårlig utført renoveringsarbeid, som har ført til et stort økonomisk tap for sikrede. I tillegg har leietakeren ikke betalt husleie, noe som medførte at namsmann måtte involveres for å kaste ut vedkommende. Saken mot leietakeren er behandlet i Husleietvistutvalget, hvor sikrede fikk medhold.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Utleieforsikringen dekker skade som følge av skadeverk, jf. straffeloven § 351. Det er ikke sannsynliggjort at leietaker har forvoldt skadene på sikredes eiendom forsettlig eller med hensikt å ødelegge. Det er dermed ikke dokumentert skader i boligen som skyldes en dekningsmessig årsak.

Dekningen for husleietap forutsetter at sikrede sender varsel om utkastelse og følger opp med begjæring om utkastelse til namsmannen, dersom leietaker ikke retter seg etter varsel om husleiekraft. Foretaket har lagt til grunn at varslingsplikten etter vilkårene var oppfylt i august 2022. Dekning for tapte leieinntekter gjelder da for månedene august, september og oktober. De tapte leieinntektene tilsvarer dermed avtalt egenandel.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skader på utleieboligen, og for sikredes husleietap.

Sikredes utleieforsikring omfatter "skadeverk", jf. straffelovens § 351. Henvisningen til straffeloven § 351 innebærer at skaden må regnes som skadeverk etter denne bestemmelsen for å være omfattet av forsikringen. Ifølge Ot.prp.nr. 22 (2008-2009) er skyldkravet etter § 351 forsett, jf. strl. §§ 21 og 22. Det strafferettslige forsettsbegrepet 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. FinKN 2023-320 og 2023-493. Uaktsomhet, grov uaktsomhet og hendelige uhell faller utenfor dette begrepet.

Leietaker har påført boligen en rekke skader i form av riper, hakk og lignende. Videre var det noen løse kontakter, vegger var dårlig malt og renholdet var utilstrekkelig. Spørsmålet blir da om disse forholdene utgjør forsettlig skadeverk.

Riper, hakk og avskallinger er unntatt fra dekning, se pkt. 3.3. Unntaket gjelder uansett om disse skadene er påført med forsett.

Vegger blir normalt malt som vedlikehold eller for å endre farge. Det er ikke fremlagt informasjon som tilsier at malearbeidet ble gjort som forsettlig "skadeverk", jf. også FinKN 2023-702.

Det er heller ikke dokumentert at de løse kontaktene er skadet som følge av en forsettlig handling. Årsaken til at kontaktene er løse fremstår som uklar.

Manglende rengjøring/rydding er ikke en "skade" så lenge det er mulig å sette boligen tilbake til samme stand som tidligere ved å rengjøre og rydde.

Sikrede krever dekning for husleietap. Det følger av vilkårenes pkt. 5.1 at sikrede plikter å sende begjæring om utkastelse til namsmannen, dersom leietaker ikke retter seg etter varsel om husleiekraft og utkastelse. Sikredes plikt etter pkt. 5.1 må anses oppfylt i august 2022 da begjæring om fravikelse ble sendt til namsmannen, jf. FinKN 2023-702.

Dekning for tapte leieinntekter etter pkt. 3.1 gjelder da for månedene august, september og oktober. De tapte leieinntektene tilsvarer dermed egenandelen, jf. forsikringsbeviset:

Egenandel

Ved beregning av erstatningsoppgjør går et beløp tilsvarende tre måneders husleie (minimum depositum), til fradrag først.

Etter dette er det ikke grunnlag for erstatning fra foretaket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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