

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-1122

3.12.2024

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Skader på utleiebolig – plutselige skader – skadeverk?

Sikredes leietakere påførte utleieboligen flere skader. Det var blant annet tale om skader på dører, karmen, vegger og tak. Foretaket avsto dekning for bygningsskadene, da sikrede ikke hadde sannsynliggjort at skadene var påført med forsett, jf. strl. § 351, jf. strl. § 22. Foretaket avviste også at skadene oppstod plutselig. Sikrede mente imidlertid at foretaket måtte dekke skadene. Ifølge sikrede oppstod skadene "plutselig", da skadene oppstod ved stor kraft. Sikrede anførte også at skadene oppstod grunnet skadeverk, da skadene var meningsløse og oppstod ved at leietakerne hadde brukt betydelig fysisk kraft. Nemnda kom til at skadene ikke var dekningsmessige, og viste til at det verken var dokumentert at skadene hadde oppstått "plutselig" eller at skadene var voldt forsettlig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 70 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader på utleiebolig.

Sikrede har tegnet en forsikring med følgende vilkår:

Hvilke skader? Plutselig og uforutsett skade ved

[...]

- Skadeverk (jf. straffeloven § 351) med vilje påført av leietager

[...]

Plutselig og uforutsett skade dekker ikke:

- Skade som skyldes søl som pågår over tid, kondens
- Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, og knirk i gulv samt mindre hakk og merker

Sikredes tidligere leietakere påførte sikredes utleiebolig en rekke skader. Ifølge dokumentet "skadeoversikt utført hærverk på bolig" var det blant annet tale om skader på dørkarmen, servant, vinduskarmen, vegger og diverse innbo. Sikrede meldte også inn krav om erstatning for tapte husleieinntekter. Kravet var på kr 167 188.

Foretaket bekreftet dekning for seks måneders tapte husleieinntekter, strøm og internett. Videre sendte foretaket en takstmann til å undersøke boligen. I takstrapporten skrev takstmannen at leietakerne hadde laget "litt småskader", og at de ikke hadde vasket. Videre skrev takstmannen at boligen hadde vært leid ut til et firma som hadde hatt sine arbeidere boende i huset. Ifølge takstmannen skyldtes skadene hard bruk. I tillegg oppga han at det ville koste ca. kr 70 000 å utbedre skadene.

Deretter avslo foretaket dekning for skadene. Som begrunnelse viste foretaket til at sikrede ikke hadde sannsynliggjort at skadene var forårsaket ved forsett, jf. strl. § 351. Foretaket viste til takstrapporten, hvor det fremgikk at boligen ikke var vasket og det var noen småskader på boligen. Ifølge foretaket var det påregnelig at utleide rom ville få større slitasje enn rom som sikrede selv brukte.

Sikrede var uenig og fremla en rapport hvor det fremgikk at skadene hadde oppstått "plutselig".

Sikrede har i det vesentlige anført at foretaket må dekke skadene i utleieboligen. Det anføres at skadene oppstod grunnet skadeverk, jf. strl. § 351. Sikrede anfører at foretaket har tolket forsett-vilkåret innskrenkende når det har lagt til grunn at skadene må ha vært utført med "vilje" for å være dekningsmessige. Videre anfører sikrede at leietakerne påførte boligen skader med forsett. Sikrede viser til at en må bruke betydelig fysisk og målrettet kraft for å lage hull i gulv og vegger, knuse en lampe i småbiter, destruere hyller, smøre olje utover vegger, rive av en lås, knekke vinduskarmen og lage brannskader på et spisebord. I tillegg er en ovn ødelagt, og inventar er fjernet. Sikrede anfører at slike meningsløse skader på en bolig vanskelig kan forklares på annen måte enn ved at skadene må ha oppstått under rus. Men dette er ikke ansvarsbefriende verken strafferettslig eller forsikringsrettslig.

Sikrede anfører også at når en bolig brukes på vanlig måte av leietagere med forventet boevne, oppstår det ikke slike skader. Boligen ble leid ut til et profesjonelt selskap. Dette skulle være en garanti for profesjonell etterlevelse av avtalen.

Sikrede avviser også at skadene har oppstått over tid. Skadene oppstod grunnet stor kraft tilført inventaret ved en "plutselig" handling. Det avvises også at unntaket for "slitasje" kommer til anvendelse. Sikrede anfører at foretaket har lagt til grunn feil tolkning av unntaket for "slitasje" ved å likestille "slitasje" med "hard bruk". Ordlyden "slitasje" støtter ikke foretakets tolkning. Sikrede anfører at "slitasje" viser til normal brukslitasje fra personer med boevne, med mindre annet er spesifisert i husleieavtalen. Dersom forsettlig skadeforvoldelse skulle betegnes som "hard bruk", måtte det ha fremgått uttrykkelig av forsikringsvilkårene. Sikrede viser også til at uklarhetsregelen taler mot foretakets tolkning. Skadene på sikredes bolig kan ikke anses som "slitasje". Det er ikke tale om hakk i parkett, malingsavflekking, dørhåndtak eller lignende som vanlig vedlikehold ville ha avhjulpet.

Forsikringsforetaket har i det vesentlige anført at sikrede ikke har krav på erstatning for skadene. Det vises til at skaden må ha oppstått plutselig og uforutsett for at sikrede skal ha krav på dekning. Ifølge nemndas praksis oppstår en skade "plutselig" når den har utviklet seg i løpet av ett døgn. Foretaket anfører at skadene ikke oppstod "plutselig". Skaderapporten og billedokumentasjonen tilsier at skadene ikke oppstod ved én hendelse, men trolig i løpet av hele leieforholdet. Foretaket anfører at skadene har oppstått over tid grunnet slitasje og hard bruk av boligen.

Foretaket avviser også at skadene kan anses som skadeverk, jf. strl. § 351. Ifølge lovens forarbeider må skadene være forårsaket med forsett. Foretaket avviser at skadene er forårsaket ved forsett, da det er tale om dårlig utvask, merker på vegger, avskallinger og uforsiktig bruk.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Saken gjelder om foretaket er ansvarlig for skadene på sikredes utleiebolig.

Nemnda forstår det slik at sikrede krever dekning for skader på innbo, tap av innbo og bygningsskader.

Hvilke skader og tap som foretaket svarer for, avhenger av de til enhver tid gjeldende vilkår som er tilknyttet den aktuelle forsikringsavtalen som er inngått med foretaket. Det er sikker praksis at det

er sikrede som må sannsynliggjøre at skaden skyldes slike forhold som foretaket i henhold til vilkårene svarer for.

I denne saken har sikrede kun tegnet en bygningsforsikring i foretaket. Under vilkårpunktet "[h]va er forsikret?" fremkommer det at forsikringen dekker "[b]ygning angitt i forsikringsbeviset, med fastmontert utstyr". Begrepet "bygning" må avgrenses mot gjenstander som er innbo og løsøre. Nemnda har også lagt til grunn en tilsvarende forståelse av begrepene "innbo" og "bygning". I FinKN 2021-1185 uttalte nemnda at "innbo" er "gjenstander i en bygning som ikke kan regnes som en del av bygningen". Sikredes forsikring dekker ikke skader på eller tap av innbo, og sikrede har derfor ikke krav på erstatning for skader møbler, tepper og lamper. Sikrede har heller ikke krav på erstatning for utstyret som er fjernet fra boden.

Nemnda ser deretter på spørsmålet om sikrede har krav på erstatning for bygningsskadene. Sikredes bygningsforsikring dekker "[p]lutselig og uforutsett skade" som oppstår ved:

[...]

Skadeverk (jf. straffeloven § 351) med vilje påført av leietager

[...]

Andre plutselige og uforutsette skader

Samtidig er det blant annet gjort unntak for følgende skader:

- Skade som skyldes søl som pågår over tid, kondens
- Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, og knirk i gulv samt mindre hakk og merker

Etter vilkårene er det en forutsetning at skaden har oppstått "plutselig". Sikredes forsikringsvilkår definerer ikke når en skade har oppstått "plutselig". I en nylig avsagt høyesterettsdom, HR-2024-2040-A, uttaler førstvoterende følgende om uttrykket:

Uttrykket "plutselig" betyr at skaden skjer fort, med lite eller intet forvarsel, se Bull og Wilhelmsens Forsikringsrett side 250. Det er i langvarig nemndspraksis lagt til grunn at skader som utvikler seg gjennom én dag eller 12 til 13 timer faller innenfor uttrykket "plutselig", mens skader som utvikler seg over lengre tid, faller utenfor, se FinKN-2024-723.. (avsnitt 53)

Den langvarige nemndspraksisen som Høyesterett her viser til, er bl.a. FinKN 2017-375, 2019-1006 og 2020-640.

Nemndas praksis samsvarer også med forståelsen av uttrykket "plutselig" i tilsvarende forsikringsvilkår, som er lagt til grunn i svensk rett, se Högsta Domstolens dom 25. Januar 2024 i sak T 4849-22, avsnitt 23:

Att skadan ska vara 'plötslig' innebär att förloppet är momentant; det ska inte gå att förhindra dess utveckling eller omfattning. En sådan begränsning av det som täcks av försäkringen avser att undanta skador som utvecklar sig över tid.

Sikrede krever erstatning for skader på dørkarmer, vinduskarmer, vegger, badromsservant, fuktskader på kjøkken og dusjrom og skruer i tak. Slik saken er opplyst for nemnda, er det hverken fremlagt takstrapport eller annen fagkyndig dokumentasjon som er egnet til å sannsynliggjøre at de nevnte skadene oppstod "plutselig". Nemnda har ikke byggeteknisk kompetanse, og må derfor legge til grunn de fagkyndige uttalelsene og rapportene som er inngitt av partene. Nemnda kan altså ikke ta selvstendig stilling til skadenes utviklingstid.

Etter vilkårene er det videre et krav at skaden skyldes skadeverk som er påført med vilje av leietaker. Slik saken er opplyst for nemnda, er det ikke tilstrekkelig dokumentert at det er tale om forsettlig skadeverk. Følgelig er heller ikke dette vilkåret oppfylt.

Slik saken er opplyst for nemnda, er verken vilkåret om at skaden har oppstått "plutselig" eller vilkåret om at skaden er voldt forsettlig, oppfylt. Sikrede har derfor ikke krav på erstatning for skadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Birgitte Hagland (leder), Trine Vøien (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).