

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-419

14.5.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader i utleieleilighet – husleietap – skadeverk?

Sikrede leide ut en leilighet fra september 2022. På grunn av leietakers mislighold av husleieinnbetaling begjærte sikrede fravikelse i mars 2023. Leietaker betalte skyldig beløp før fravikelse ble gjennomført, og leieforholdet fortsatte til leiebetalingen ble misligholdt på nytt og sikrede igjen måtte begjære fravikelse. Den siste begjæringen var datert juni 2023, og leietaker flyttet ut i august før fravikelse ble gjennomført. Da sikrede fikk tilgang til leiligheten, oppdaget hun flere skader og sendte krav om erstatning for skade på innbo, leiligheten og husleietap til foretaket. Foretaket aksepterte dekning for tre måneders husleietap, fra begjæring om fravikelse ble sendt i juni til og med august, men dette svarte til egenandelen og ga derfor ikke rett til utbetaling. Krav om erstatning for skade på leilighet og innbo ble avslått, og foretaket begrunnet avslaget med at det ikke var sannsynliggjort at de aktuelle skadene skyldtes skadeverk. Sikrede anførte at leietaker beviselig hadde utført skadeverk og tilbød e-post fra leietaker til støtte for dette. Vedrørende husleietapet anførte sikrede at forsikringen uansett dekket to måneders husleietap før begjæring om fravikelse ble sendt. Sikrede viste videre til lydfil hvor foretaket etter hennes mening bekreftet dette. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert skadeverk utover avtalt egenandel. Videre kom nemnda til at vilkårene ikke omfattet husleietap før begjæring om fravikelse ble sendt namsmannen, samt at sikrede ikke hadde dokumentert at foretaket hadde bekreftet dekning utover vilkårene.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for tapt husleie etter betalingsmislighold og skadeverk forvoldt av leietaker.

Sikredes super innboforsikring for perioden fra 1.10.22–30.9.23 omfatter:

4.5.3. Skadeverk jf. strl. § 351

Forsikringen gjelder for forsettlig skadeverk på innbo og løsøre.

Erstatningen er begrenset til 40 000 kroner når:

- Skadeverk er begått av leietaker eller dens gjester.
- Skadeverket er skjedd på annet sted enn forsikringsstedet.

Dekningen er ubegrenset og gjelder i tillegg for skade på den utleide boligen dersom kriteriene i punktet om "If Utleieforsikring" er oppfylt. Se punktet "Ubegrenset forsikringssum" for maksimal samlet erstatning per ting/samling.

UNNTATT ER:

- (...)
- Skade som består i riper, rifter, skraper, flekker, hakk og lignende kosmetiske skader.
- Hard eller feil bruk.

Skadeverk skal alltid politianmeldes. Spesiell egenandel for skadeverk på utleid bolig, se punktet "Egenandel ved utleie".

(...)

4.11. If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger (kun for Standard og Super)

(...)

4.11.1. Misligholdt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for 6 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 2 måneder.

Erstatning for leietap ytes kun en gang per leietaker.

4.11.2. 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.

(...)

5.4. Egenandeler

Egenandel per skadetilfelle er 4 000 kroner, med mindre annen egenandel er avtalt, eller særskilt bestemt i vilkårene. Ved erstatningsberegningen gjøres reduksjoner med hjemmel i vilkår eller lov (for eksempel aldersfradrag og avkortning) før fradrag av egenandel.

Hvis skaden erstattes ved at If fremskaffer tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende ting, plikter sikrede å innbetale egenandelen til If. Har sikrede flere forsikrede ting i If som er berørt ved en og samme hendelse, trekkes bare en egenandel - den høyeste.

(...)

Standard og Super

- (...)
- Ved tyveri/underslag fra og skadeverk i utleid bolig (se punktet "Tyveri, ran og skadeverk") er egenandelen det høyeste av 10 000 kroner og depositum/bankgaranti.
- Under If Utleieforsikring er egenandelen et beløp tilsvarende 3 måneders husleie. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet enn et beløp tilsvarende 3 måneders husleie, skal sikkerheten komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

Super (reduisert egenandel)

- Ved skade som skyldes uhell - en plutselig ytre årsak, eller ved tyveri, ran og skadeverk (som alle er beskrevet under punktet: "Hvilke skader dekkes"), er egenandelen 2 000 kroner per skadet gjenstand, maksimalt 4 000 kroner per skadetilfelle.

Sikrede meldte 5.12.22 skade til foretaket, som noterte følgende etter samtalen:

Om hendelsen og skadebeskrivelse: FT leier ut denne leiligheten, Hun har vert på befaring og er urolig for at her kommer det skader,

1. Tørketrommel står i gangen, kondensvannsøl vil skade parket (ikke skade nå, men det vil komme)
2. Bruker bod selv om dette ikke er med i leiekontrakt
- 3 Hagemøbler ikke tatt inn, og hage ikke stelt!

(...)

Egenandel i denne saken: 4000(...)

(...)

Safety instructions broken? No

(..)

Foretaket tok kontakt med sikrede igjen samme dag og gjorde følgende notat på saken:

Ringer ft

Husleie 30 000kr. Garanti 90 000kr. Ft forteller om leietaker som betaler husleie sent, bruker bod hun ikke leier og har tørketrommel i gang med fare for vannskade. Hun lurte på hva hun bør gjøre. Informerer ft og at hun bør varsle leietaker om brudd på husleiekontrakt/ordensregler og gi leietaker frist for å innrette seg. Gjør ikke leietaker det kn ft ta sak til husleietvistutvalget. Tørketrommel på ft gi pålegg om å flyte før det blir skade.

Sikrede kontaktet 17.2.23 foretaket:

Jeg skrive til deg med forbindelse av min leiekontrakt på min leilighet på O (...) Tidligere i februar ringte jeg for å informere og be om veiledning om hva gjør jeg videre. Min leietaker betaler en del av husleie hver måned med forskjellig unnskyldning, bla høy strømrregning (ikke inkludert i leie).

I tillegg informerte jeg at hun satt en tørketømill i gangen hvor vannet renner til en liten bøtte (som kan lett velte på parketten).

Hun har blitt kvitt av noen av mine møbler uten min tillatelse. Jeg er ganske bekymret for hun har sagt at hun skal ødlegge huset. Vær så snill og veilede meg på hva gjør jeg videre.

Foretaket ba sikrede om å sende kopi av leiekontrakt og dokumentasjon knyttet til fravikelse, samt tap/skade. Sikrede ble gjort oppmerksom på vilkårenes krav om at varsel om fravikelse måtte sendes 14 dager etter første betalingsmislighold, og at begjæring om fravikelse måtte sendes namsmannen innen en måned etter varselet. Foretaket orienterte videre om at foretaket skulle varsles samtidig med namsmannen. Det ble også orientert om at egenandelen ved husleietap svarte til tre ganger avtalt husleie.

Sikrede vedla melding fra leietaker datert 18.3. [året var ikke angitt] Dette var en kopi der kun halve teksten vistes, men syntes å handle om husleie, og at leietaker mente leien var gjort opp, og at leietaker hadde et utestående hos sikrede.

Sikrede la ved e-post fra sakkyndig A. datert 24.4.2023 der det fremgikk at:

Vår tekniker har ikke sagt noe om at det er ubeboelig i din leilighet eller annen leilighet i ...

Sikrede sendte varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 til leietaker den 4.5.23 og krevde husleie for mars, april og mai 2023, totalt kr 91 500. Deretter ble det, den 20.5.23, sendt *varsel om fravikelse* på grunn av betalingsmislighold.

Den 19.5.23 orienterte sikrede foretaket om at fravikelse ville skje mandag 22.5.23. Sikrede orienterte om at hun ikke hadde anledning til å møte og spurte om foretaket eventuelt kunne dekke stedfortreder.

Foretaket svarte samme dag at det "trolig ikke" dekket kostnader til stedfortreder og ba sikrede dokumentere skader og underslag når hun fikk rådighet over leiligheten igjen.

Det var vedlagt brev fra Namsfogden datert 2.6.23 hvor det ble referert til begjæring om tvangsfullbyrdelse av 10.3.23 og orientert om at saken var hevet og vist til at begrunnelsen gikk frem av utskrift av namsboken som også var vedlagt. I korte trekk hadde leietaker innsigelser til husleien på grunn av mangler ved leiligheten, men saken endte med at det utestående ble betalt.

Sikrede underskrev *begjæring om tvangsfravikelse til namsmyndighetene den 19.6.23*, og det var vedlagt bekreftelse fra namsmannen, om utsettelse til 23.8.23. Bekreftelsen var datert 10.8.23.

Sikrede tok deretter 27.6.23 kontakt med foretaket og orienterte om at leietaker hadde betalt det hun skyldte, og at fravikelse ikke skjedde den 22.5.23 som forespeilet. Sikrede orienterte videre om at leietaker fremdeles skyldte husleie for fire måneder, og at sikrede hadde sendt ny sak til namsmannen. Sikrede orienterte også om at leietaker ikke hadde overholdt kontrakten, at hagemøbler var ødelagt, at hagen så ut som en søppelfylling, og at tørketrommelen ikke var flyttet. Sikrede orienterte også om at leietaker sendte truende e-poster, og at hun følte seg utrygg.

Foretaket svarte den 5.7.23 og understreket at sikrede burde tatt med hele kravet da hun meldte saken til namsmannen første gang. Foretaket orienterte videre om at truende adferd og brudd på ordensregler kunne fremmes for husleietvistutvalget.

Det var vedlagt bekreftelse fra Namsfogden om at begjæring om utsettelse fra 10.8.23 var tatt til følge, og at saken var utsatt til 23.8.23.

Sikrede la ved e-post fra leietaker datert 22.8.23. Denne omhandlet sluttoppgjør i forbindelse med tvist om betaling av husleie og mangler ved husværet. Sikrede uthevet pkt. 10:

No new tenant: If you are crazy enough to rent it out again now, I promise o\your that I will share alle documentation and my many Becky-horrorstories with them already now in September so that they can stop paying straight away and file for HTU from the start. I am SO angry with you – tricking me to sign – and to do a monster move – alone with 3 kids on completely false info: The rat problem in your apartment was in full swing and you knew fully well. You had A(...) here often in July -Aug 2022. Even worse: A (...) had a few years backdiscovered the problem of how these rooms were constructed – the rats can come in from all the walls and all the floor. But you refused to do the necessary changes in construction then and just did some sprayfoam yourself. You knew all along this problem. And still you cheated med to rent in August 2022 (...). And for recordbreaking high rent! You should never have rented it out, what you did was criminal.

Sikrede kontaktet foretaket på nytt den 4.9.23 og orienterte om at fravikelse ble berammet til 23.8.23, men at leietaker allerede hadde flyttet ut og at saken ble avsluttet hos namsmannen. Om skadeomfanget skrev sikrede slik:

Jeg har fått nøklene fra styreformann og gikk inn i leiligheten.
Det var forferdelig!
Leiligheten ble ikke vasket. Det var hærverk på vegger, gulv, vegg speil , hagemøbler og navnskilt. (se bilder)
Det var en del møbler som var ikke der (se anmeldese hos politiet)
Husleie ble ikke betalt i flere måneder !
Jeg opprette en sak hos HTU , hvor det er i prosess nå.

Sikrede vedla bekreftelse datert 11.9.23 på at forholdet var meldt som skadeverk til politiet.

Foretaket ba 27.10.23 om dokumentasjon og nærmere beskrivelse av tapet. Sikrede svarte:

Full set hagemøbler , sofagruppe, bord, spisebord ,6 stoler
Kjøpte det for cr 3 år siden for 20000kr
Forstørrelsesglass fra Kvik
Kjøpet for 6 år siden for for 1300kr
Skilt navn som ble laget av en kunstner
Kjøpet for 4 år siden for 2300kr
Jeg har sendt bilder på de gjenstander .
E.M..R. har truet meg i mange anledning at hun kommer til å ødelegge min leilighet.
Da mener jeg at flekker på gulv , putter, hull i vegg (hun stjålet mine veggglamper) ble gjort med vilje ,bare for å ødelegge !
Jeg har jo ringt og sendt en bekymring Mail om dette allerede i desember 2022.
Hun har lovet at hun skulle ødelegge min leilighet , og hun har gjort det.

Foretaket avsto 30.10.23 krav om erstatning for skadeverk begrunnet med at skadene utfra bilder og forklaringer ikke fremstod som skadeverk. Foretaket aksepterte at det var dekning for husleietap i perioden fra juni til og med august, men dette oversteg ikke egenandelen som svarte til tre måneders husleie.

Husleiekontrakt for perioden fra 1.9.22–1.9.23 var vedlagt. Avtalt månedsleie var kr 30 500, og avtalt depositum var kr 80 000. Det var vedlagt oversikt over utestående krav om husleie fra om med mars til og med august 2023.

Sikrede krever erstatning for husleietap for april og mai og viser til at dette følger av vilkårenes pkt. 4.11.1. Sikrede viser konkret til annet ledd som omfatter "tillegg for to måneder". Sikrede

viser også til uttalelse fra salgsmedarbeider og foretakets egen nettside hvor det fremgår at det er dekning av husleietap uavhengig av om det er sendt begjæring til namsmannen. Som bevis har sikrede vedlagt lydfiler etter samtale med foretaket. Sikrede viser til at vilkårene dekker inntil seks måneders tap av husleie, og at hun også har krav på dekning av utgifter i forbindelse med fravikelse.

Sikrede krever også erstatning for skade forårsaket av leietaker og anfører at leietaker flere ganger har truet med å gjøre skadeverk på leiligheten og på møbler. Sikrede viser til bilder av skadede gjenstander og opplyser i tillegg at leietaker har tatt med seg fastmonterte vegglamper og at hullene i veggen skyldes demontering av disse.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ikke har dokumentert begjæring om fravikelse fra et tidligere tidspunkt enn juni, og har derfor ikke krav på dekning for ytterligere husleietap. Videre anfører foretaket at sikrede ikke har dokumentert utgifter til utkastelse, og heller ikke sannsynliggjort at skadene på boligen skyldes skadeverk.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skadeverk og uoppgjort husleietap.

Sikrede krever dekning for skadeverk.

Ifølge vilkårenes pkt. 4.5.3 omfatter forsikringen "forsettlig skadeverk på innbo og løsøre", jf. straffeloven § 351:

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.prp. nr. 22 (2008-2009) er skyldkravet etter denne bestemmelsen forsett, jf. strl. §§ 21 og 22. Det strafferettslige forsettbegrepet 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 og 2023-493. Det følger av definisjonen av forsett at uaktsomhet – vanlig og grov – ikke er tilstrekkelig til å utløse ansvar, jf. FinKN 2023-702. Sikrede har meldt en rekke skader:

Skade på vegger og gulv

Dekningen omfatter skadeverk på "innbo og løsøre", og dekker i tillegg "skade på den utleide boligen". Det er fremlagt bilde av skade etter skruer i vegg, og striper i vegg og parkett. Gjenstander henges normalt opp på veggen til bruk for oppbevaring eller pynt i form av bilder etc. Dette er ikke skadeverk selv om det resulterer i skjemmende hull i veggen.

Det er avbildet en ripe i vegg og riper / flekker på gulvet, men det er ikke noe som tilsier at dette er gjort i skadehensikt. Dekningen har også unntak for " - Skade som består i riper, rifter, skraper, flekker, hakk og lignende kosmetiske skader" og " -Hard eller feil bruk" som innebærer at riper og flekker ikke er dekket som skadeverk.

Hvitt vegghengt objekt og Mezusa

Det er i tillegg avbildet et hvitt vegghengt objekt. Det er uklart for nemnda hva dette er og hvorfor det er hengt opp. Det er ikke dokumentert at det dreier seg om skadeverk.

Sikrede fant et avrevet Mezusa i toalettet. Det er ingen bilder av denne, eller opplysninger om hva slags skader den har fått og hvorfor den har havnet i toalettet. Skadeverk er ikke dokumentert.

Strekkeskade i rottingmøbel

Det er fremlagt bilde av et rottingmøbel som ser ut til å være skadet av en stump gjenstand. Bildet sier ikke noe om hvordan denne skaden har oppstått. Det er ikke tilstrekkelig bevist at leietaker utviste forsett mht. denne skaden.

Flenge i rottingmøbel og fjerning av mosaikk

Det er fremlagt bilder av navneskilt der navnet, som var skrevet i flisemosaikk, ser ut til å være plukket av. Sikrede har opplyst at leietaker må ha fjernet mosaikken med hammer. Dette fremstår som skadeverk. Det er videre fremlagt bilde av et sittemøbel i rotting med en lang flenge som ser ut til å være påført med en skarp gjenstand. Denne skaden fremstår også som skadeverk. Det er imidlertid ikke vedlagt dokumentasjon på at kostnader ved å reparere eller gjenskaffe gjenstandene overstiger egenandelen, jf. vilkårenes pkt. 5.4.

Tyveri av lampe

Sikrede anfører at leietaker har tatt med seg en lampe. Forsikringen dekker tyveri/underslag i utleid bolig, men det var ikke vedlagt dokumentasjon på at kostnader ved å gjenskaffe lampen overstiger egenandelen, jf. vilkårenes pkt. 5.4

Sikrede krever videre dekning for husleietap for to måneder.

Foretaket har akseptert at det er dekning for husleietap i perioden fra og med juni til og med august – etter at begjæring om fravikelse var sendt. Spørsmålet er om sikrede har krav på å få dekning også for tap i april og mai.

Forsikringen omfatter:

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.

(...)

Egenandelen er et beløp tilsvarende tre måneders husleie. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet enn et beløp tilsvarende tre måneders husleie, skal sikkerheten komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

Dekningen for husleietap gjelder "for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse, med tillegg for 2 måneder". Ordlyden i vilkåret tilsier at begjæring til namsmannen er en generell forutsetning for dekning av husleietap, jf. også FinKN 2023-702.

Sikrede anfører at tillegget for to måneder vil komme til anvendelse på tap forut for at begjæring ble sendt til namsmannen. Nemnda mener ordlyden ikke kan forstås på denne måten.

Sikrede anfører at foretaket hadde bekreftet at det ville dekke husleietap i to måneder før begjæring om fravikelse ble fremsatt, og at dette følger av foretakets nettside. Nemnda kan ikke se at dette står på foretakets nettside. Sikrede har fremlagt en lydfil over en samtale med foretaket, men nemnda tolker ikke denne slik at foretaket bekrefter dekning for to måneder uavhengig av begjæring til namsmannen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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