

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-877

27.9.2024

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader i utleieleilighet – skadeverk – erstatningsoppgjør.

Sikredes leietaker misligholdt husleieinnbetaling fra juli 2023. Videre oppdaget sikrede at leietakeren hadde påført boligen og innbo en rekke skader. Flere ting var også borte. Sikrede begjærte fravikelse i november 2023. Hun fikk tilbake besittelsen over boligen i januar 2024. Foretaket sendte en takstmann til å undersøke skadene. Ifølge takstmannen var det skader på kjøkken, himling, gulv og vegger. I tillegg var boligen skitten. Foretaket bekreftet dekning for flere av bygningsskadene og tapt innbo. Videre dekket foretaket husleietap fra november 2023 til og med mars 2024. Foretaket dekket også 20 timer egeninnsats etter en skjønnsmessig vurdering. Foretaket avviste derimot ansvar for skader på gulv, vegger, en lampe og et skap. Ifølge foretaket hadde sikrede ikke sannsynliggjort skadeverk. Sikrede anførte imidlertid at leietakeren hadde forårsaket skadene med forsett. Videre anførte sikrede at foretaket måtte dekke 120 timer med egeninnsats. Sikrede krevde også dekning for husleietap for april 2024. Nemnda kom til at fjerning av elektronikken i en lampe, samt deler av skadene på parketten og gipsveggen var skadeverk, samt at erstatningen for egeninnsats måtte hensynta dette. Nemnda kom videre til at sikrede hadde krav på ytterligere en måned husleietap da vilkårene ikke kunne forstås slik at sikrede først hadde krav på erstatning fra det tidspunkt begjæring om utkastelse var sendt til namsmannen.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om dekning for skadeverk under utleieforsikring.

Sikrede utleieforsikring med 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.

Erstatning for leietap ytes kun en gang pr. leietaker.

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.

4.1 Erstatningsberegning- Ubetalt husleie

Ved beregning av erstatning for ubetalt leie legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggssytelser.

4.3 Erstatningsberegning- Skadeverk, Tyveri og underslag

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdøkning, fordi brukt gjenstand erstattes med en ny. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet ut fra gjenstandens sannsynlige brukstid.

4.3.1 Oppgjørsmåter og erstatningsberegning for innbo

Erstatningsgrunnlaget settes til hva det vil koste å:

Reparere skadet gjenstand til samme eller i det vesentlige samme stand som da skaden inntraff, beregnet etter prisen på skadedagen

Gjenanskaffe tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende gjenstand, beregnet etter prisen på skadedagen

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdøkning, fordi brukt gjenstand erstattes med en ny. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet i forhold til gjenstandens sannsynlige brukstid.

For gjenstander som forringes lite, gjøres fradrag bare dersom verditapet utgjør 1/3 eller mer av reparasjons- eller gjenanskaffelsespris.

[...]

If kan avgjøre om skaden/tapet skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenanskaffelse eller at If skaffer i det vesentlige tilsvarende gjenstand. Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Sikredes tidligere leietaker påførte sikredes utleiebolig en rekke skader. I skademeldingen oppga sikrede at toalettskålen var knust, det var skade på ledning til dusjbatteriet, varmepumpen funket ikke, en dør var ødelagt og kjøkkenbenken hadde begynt å svelle. Videre oppga sikrede at hun ikke hadde mottatt husleie for juli, august og oktober. I tillegg hadde hun lagt ut kr 20 000 for utkastelse.

Etter ytterligere dokumentasjon bekreftet foretaket dekning for husleietap. Foretaket la til grunn at sikrede varslet namsmannen den 30.11., og ville derfor dekke fire måneder ubetalt husleie. Videre ville foretaket dekke namsmannsgebyret. Fratrukket egenandel ville foretaket utbetale kr 12 231.

Foretaket sendte K. AS til å undersøke skadene i utleieboligen. Takstmannen skrev at det var skader på parkett, kjøkken, innredning, vegger og himling. Han oppga at det var satt inn skruer i himling og vegger flere steder. Det var også skadeverk på innerdører og innbo/løsøre. I tillegg måtte boligen rengjøres.

Sikrede sendte deretter foretaket en liste over tapt og skadet innbo. Foretaket bekreftet dekning for tapt innbo i henhold til tapslisten og tapt husleie for mars 2024. Sikrede mottok kr 40 506 i erstatning. Foretaket avviste imidlertid dekning for de skadde gjenstandene fordi sikrede ikke hadde sannsynliggjort at gjenstandene var utsatt for skadeverk. Foretaket informerte om at man ventet på kalkylen fra K. AS for å utmåle erstatning for bygningsskadene.

Sikrede meldte krav om erstatning for flere gjenstander som var borte. Ifølge sikrede hadde leietakeren også ødelagt et skap.

Foretaket mottok kalkyle fra K. AS for bygningsskadene, som ble estimert til kr 46 009 eks. merverdiavgift. Kalkylen inkluderte kostnader til tre dørblad, skade på toalett/dusj og varmepumpe.

Foretaket sendte sikrede nytt oppgjørsbrev med dekningsbekreftelse for flere tapte gjenstander. Foretaket aksepterte å dekke kr 2 600 for skapet, men anførte at det var uklart hvordan skaden oppstod. I tillegg dekket foretaket skadene på dørbladene, toalett/dusj og varmepumpe i henhold til kalkyle. Ifølge foretaket var de øvrige bygningsskadene ikke forårsaket av skadeverk. Erstatningstilbudet var på kr 52 734.

Sikrede krevde dekning for tapte leieinntekter for april 2024 og for skadene på parkettgulvet som følge av skadeverk. Sikrede stilte også spørsmål ved erstatning for egeninnsats. Ifølge foretaket opplyste sikrede over telefon at hun hadde brukt 34 timer på egeninnsats.

Foretaket avslo krav på ytterligere erstatning for husleietap, men aksepterte erstatning for egeninnsats med kr 5 000 for 20 timer etter en skjønnsmessig vurdering.

Sikrede klaget og fastholdt kravet for husleietap og skader på parkett.

Kundeombudet avviste at sikrede hadde krav på ytterligere erstatning. Forsikringen omfattet maksimalt to måneders leietap etter at boligen var overlevert til sikrede, jf. pkt. 3.1. Leietapet ble beregnet fra begjæring om utkastelse var sendt til namsmannen, jf. sikkerhetsforskriftenes pkt. 5.1. Videre avviste foretaket erstatning for en lampe, skader på gulv, vegger og utvask.

Sikrede krever ytterligere erstatning:

For det første må foretaket utbetale kr 13 000 i erstatning for skapet. Skadene er forårsaket ved skadeverk. Dørene er ca. en cm tykke, og dørbladet var slått inn. Sikrede avviser at foretaket kan trekke aldersfradrag for skapet.

For det andre må foretaket dekke skader på en lampe. Lampens arm er knekt, og leietakeren har tatt ut elektronikk og brukbare deler. Følgelig er skadene forårsaket av skadeverk.

For det tredje må foretaket dekke skadene på gulvet. I utgangspunktet var gulvet godt vedlikeholdt og i god stand. Nå trenger gulvet omfattende reparasjon. Gulvet har utallige dype stikk og hakk. Det er også fuktskader på gulvet. Sikrede avviser at det er tale om normal slitasje eller bruk av for mye vann ved vask.

For det fjerde må foretaket dekke skadene på gipsveggene. Det er dype, lange hugg, slag og stikk i veggene. Sikrede viser til vedlagte bilder.

For det femte må foretaket dekke 120 timer egeninnsats.

For det sjette må foretaket utbetale ytterligere erstatning for tapte leieinntekter. Ifølge vilkårspkt. 3.1 har sikrede krav på erstatning for seks måneder med tapte leieinntekter. Videre angir vilkårene at sikrede har krav på erstatning i inntil to måneder etter at boligen er tilbake i sikredes besittelse og frem til nytt leieforhold trer i kraft. Sikrede anfører at vilkåret må tolkes dithen at hun har krav på seks måneder med tapte leieinntekter, såfremt et nytt leieforhold ikke har trått i kraft. Da nytt leieforhold ikke hadde trått i kraft i april 2024, anfører sikrede at foretaket må dekke tapte leieinntekter for april.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar.

Foretaket bestrider at skaden på parkettgulvet skyldes skadeverk, jf. FinKN 2021-1132 om begrepet skadeverk. Sikrede har ikke sannsynliggjort at skadene på parkettgulvet er utført med forsett. Foretaket viser til at gulvet har hakk og bruksmerker. Ifølge foretaket skyldes skadene uvøren bruk. Foretaket viser også til at hakk, riper, avskalling og lignende slitasje er unntatt etter vilkårspkt. 3.3.

Foretaket bestrider ansvar for skade på gipsveggene. Det er ukjent hvordan skadene oppstod. Skadene kan ha oppstått ved et uhell, eksempelvis når leietakeren har båret tunge møbler. Videre avviser foretaket at skader i vegg etter skruer og lignende kan anses som skadeverk. Foretaket viser også til unntaket i vilkårspkt. 3.3.

Foretaket bestrider at sikrede har krav på ytterligere erstatning for skapet. Skadeårsaken er uklar og det er ikke sannsynliggjort at skaden skyldes skadeverk. Sikrede har heller ikke dokumentert

verdien på skapet.

Foretaket bestrider ytterligere ansvar for egeninnsats. Det fremgår av sikredes klage at sikrede også har regnet med renovasjonsarbeider før huset kan leies ut på nytt, herunder utbedring av gulv. Denne egeninnsatsen knytter seg til skader som ikke er dekket av forsikringen. For de bygningsskadene som er omfattet av forsikringen, har foretaket utbetalt arbeidspenger. Sikrede har derfor ikke krav på ytterligere erstatning for de dekningsmessige skadene. Foretaket har skjønnsmessig lagt til grunn 20 timer i egeninnsats.

Foretaket bestrider ytterligere erstatning for tapte husleieinntekter. Det vises til vilkårene pkt. 3.2 andre avsnitt. Ifølge namsmannsdokumentene var boligen i sikredes besittelse fra januar 2024. Foretaket har dekket husleie for februar og mars 2024.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for diverse skader, egeninnsats og husleietap under utleieforsikringen.

Sikredes forsikring omfatter forsettlig "skadeverk" på den utleide boligen med tilhørende innbo, jf. strl. § 351. Strl. § 351 definerer skadeverk som følger:

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 ikke er tilstrekkelig til å utløse ansvar, jf. FinKN 2023-702. Skader som oppstår fordi leietakeren er uforsiktig er altså ikke dekket av forsikringen.

Sikrede krever ytterligere erstatning for skade på skap.

Foretaket har utbetalt kr 2 600 i erstatning for skapet, men bestrider at det foreligger skadeverk.

Det er uklart hva som har skjedd med skapet. Ut fra bildene ser det ut som at en del av døra er revet av eller at døra har delt seg på midten. Nemnda ser ikke bort fra at leietakeren forsettlig har påført skapet skade. Nemnda kan imidlertid ikke se at sikrede har sannsynliggjort at foretakets erstatningstilbud er for lavt i henhold til vilkårenes pkt. 4.3.1 om erstatningsberegningen for innbo:

Erstatningsgrunnlaget settes til hva det vil koste å:

- Reparere skadet gjenstand til samme eller i det vesentlige samme stand som da skaden inntraff, beregnet etter prisen på skadedagen
- Gjenanskaffe tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende gjenstand, beregnet etter prisen på skadedagen

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdiøkning, fordi brukt gjenstand erstattes med en ny. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet i forhold til gjenstandens sannsynlige brukstid.

For gjenstander som forringes lite, gjøres fradrag bare dersom verditapet utgjør 1/3 eller mer av reparasjons- eller gjenanskaffelsespris.

[...]

If kan avgjøre om skaden/tapet skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenanskaffelse eller at If skaffer i det vesentlige tilsvarende gjenstand. Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Ved kontantoppgjør må foretaket altså utbetale det det koster å gjenanskaffe en "vesentlig tilsvarende gjenstand", og kan dessuten gjøre fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet.

Sikrede anfører at hun har krav på kr 13 000 i erstatning for skapet. Det er imidlertid ikke fremlagt noen dokumentasjon på skapets verdi, og skapets alder er ukjent. I fravær av dokumentasjon, kan nemnda ikke legge til grunn at skapet er verdt kr 13 000. Sikrede har derfor ikke sannsynliggjort at foretakets erstatningstilbud er for lavt.

Sikrede krever erstatning for skade på lampe, og anfører at skaden er forårsaket av skadeverk, da lampens arm er brukket og noen har tatt ut elektronikken og brukbare deler. De vedlagte bildene viser at panelet på lampen er åpnet opp, og det ser ut som deler er fjernet.

Strl. § 351 omfatter også at gjerningsmannen "gjør ubrukelig". Ordlyden tilsier at gjenstanden ikke lenger fungerer etter sitt formål. Nemnda mener at når elektronikken i lampen er tatt ut, har leietakeren gjort lampen "ubrukelig", jf. strl. § 351. Lampen vil ikke fungerer uten elektronikk. Det må derfor legges til grunn at leietakeren fjernet elektronikken "med bevissthet om" at dette "sikkert eller mest sannsynlig" ville gjøre lampen "ubrukelig", jf. strl. § 22 bokstav b. Følgelig er lampen skadet grunnet skadeverk. Sikrede har derfor krav på erstatning for lampen.

Sikrede krever sikrede erstatning for skader på parketten.

Sikrede har fremlagt en rekke bilder. Nemnda mener det er vanskelig å tolke bildene fordi det er så mye skitt på gulvet, og mye ser ut som fuktskader og diverse hakk og riper. Det er uklart hvordan fuktskadene har oppstått. Det kan ikke utelukkes at skadene har oppstått ved et uhell, for eksempel ved at leietakeren har sølt vann eller brukt for mye vann til å vaske gulvet. Det kan derfor ikke legges til grunn at fuktskadene er påført med forsett.

Det er også uklart hvordan hakkene og ripene på parketten har oppstått og dermed om leietakeren påførte skadene ved forsett. Sikredes forsikring har uansett unntak for "[h]akk, riper, avskallinger og lignende slitasje", jf. vilkårene pkt. 3.3. Ripene og hakkene er altså unntatt dekning. Det er imidlertid fremlagt i hvert fall ett bilde som viser noe mer enn et hakk. Nemnda mener derfor sikrede må ha krav på erstatning for noe skader på parketten uten at den har grunnlag for å si hva beløpet skal være.

Sikrede krever erstatning for flere skader på gipsvegger.

De vedlagte bildene viser at gipsveggene har riper og hull. Det virker som at bildene er tatt svært nærme veggen, men det er vanskelig for nemnda å ha noen mening om hvor store riper og hull det dreier seg om. Noen av skadene er hull fra skruer eller spiker.

Hull fra skruer utgjør normalt ikke skadeverk, jf. også FinKN 2024-419: "[g]jenstander 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". Hull fra skruer er derfor ikke dekket som skadeverk av forsikringen.

For øvrig viser bildene riper og flenger som etter det opplyste er 12–14 cm lange og 6–7 cm brede. Det er vanskelig å se at dette kan være noe annet enn skadeverk. Nemnda har imidlertid ikke grunnlag for å angi noe beløp.

Sikrede krever ytterligere erstatning for egeninnsats. Foretaket har utbetalt erstatning for 20 timer egeninnsats. Sikrede anfører imidlertid at hun har krav på erstatning for 120 timer egeninnsats. Nemnda forstår det slik at sikrede har regnet med timer til rydding, nedvask av utleieboligen,

sparkling/maling og reparasjon av stuegulvet. Det er ikke angitt hvor mange timer som er brukt på de enkelte oppgavene.

Sikrede har bare krav på erstatning for egeninnsats som knytter seg til skader omfattet av forsikringen. Det er uklart for nemnda hvor mange av de 100 ekstra timene sikrede krever som er knyttet til skader som forsikringen omfatter og hvor mye som gjelder rydding, nedvask og annet som ikke er omfattet, jf. at manglende rydding og renhold ikke kan regnes som skadeverk, jf. FinKN 2023-579, og at fuktskader og riper på gulvet heller ikke er omfattet av forsikringen. Nemnda legger imidlertid til grunn at de 20 timene bør økes noe i forhold til at dype groper i gulvet og flenger i tapetet må regnes som skadeverk.

Foretaket har utbetalt arbeidspenger til å utbedre de dekningsmessige bygningskadene. Sikrede kan ikke kreve dekning for egeninnsats til samme arbeid.

Sikrede krever ytterligere erstatning for tapte leieinntekter.

Foretaket har dekket tapte leieinntekter fra 1.11.23 og ut mars 2024. I november 2023 sendte sikrede begjæring om utkastelse til namsmannen. Deretter fikk sikrede tilbake besittelsen over boligen i januar 2024. Totalt har foretaket dekket fem måneder med ubetalt husleie. Sikrede har imidlertid opplyst at hun også hadde husleietap for juli, august og oktober 2023 og april 2024.

Vilkårene pkt. 3.1 har følgende regulering om erstatning for 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.

Maksimal dekning for tapt husleie er satt til seks måneder, hvorav inntil to måneder etter at boligen er i sikredes besittelse og frem til nytt leieforhold trer i kraft. Sikrede fikk tilbake besittelsen over boligen i januar, og har krav på erstatning for husleietap ut mars 2023.

Vilkåret angir ikke når tapet skal regnes fra. Foretaket legger til grunn at erstatningen beregnes fra det er sendt begjæring om utkastelse til namsmannen, men dette står ikke i bestemmelsen. Vilkåret refererer kun til tapt leieinntekt om leietaker ikke betaler, som tilsier at sikrede har krav på erstatning såfremt leietakeren ikke har betalt husleien.

Vilkårene pkt. 4.1 angir følgende om erstatningsberegningen:

Ved beregning av erstatning for ubetalt leie legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggssytelser.

Heller ikke denne bestemmelsen angir at erstatningen skal beregnes fra det er sendt tvangsbegjæring til namsmannen.

I kundeombudets brev er det imidlertid vist til følgende punkt i sikkerhetsforskriftene:

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. Leietaker 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 opprinneligbetalingsfrist.

Brudd på sikkerhetsforskrift kan bare påberopes såfremt "forsikringstilfellet skyldes overtredelsen", jf. fal. § 4-8 annet punktum, og gjelder derfor situasjonen før forsikringstilfellet inntreffer. Sikkerhetsforskriften gjelder situasjonen når "husleie ikke er betalt", og forutsetter

derfor at manglende betaling av husleie ikke utgjør forsikringstilfellet, men at forsikringstilfellet først inntreffer på et senere tidspunkt. Dette er i motstrid med pkt. 3.1, som dekker manglende betaling av husleie, og dermed legger opp til at det er manglende betaling som utløser foretakets ansvar. Nemnda mener derfor den aktuelle sikkerhetsforskriften har mer karakter av en bestemmelse om tapsbegrensningsplikt, og som sådan er underlagt fal. § 4-10.

Uansett hva slags forhold som er regulert i den refererte forskriften, angir den imidlertid ikke når sikrede har krav på erstatning for tapte leieinntekter. Derimot angir sikkerhetsforskriften sikredes plikter ved utkastelse av leietaker. Sikkerhetsforskriften kan derfor ikke tas til inntekt for at sikrede først har krav på erstatning for tapte leieinntekter når sikrede har sendt begjæring om utkastelse til namsmannen.

Ifølge sikredes skademelding tapte sikrede leieinntekter i flere måneder før tvangsbegjæringen ble sendt til namsmannen i november 2023. Foretaket har ikke utbetalt erstatning for disse månedene. Det maksimale ansvaret for tapt husleie er imidlertid etter pkt. 3.1 seks måneder. Foretaket har utbetalt erstatning for fem måneder, som betyr at sikrede har krav på erstatning for én måned til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trine-Lise Wilhelmsen (leder), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).