

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2024-956

23.10.2024

Frende Skadeforsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Skader på utleiebolig etter at leietaker pusset opp – skadeverk?

Sikrede leide ut en liten enebolig til et samboerpar. Ved inngåelsen av leiekontrakten ble det avtalt at leietakerne kunne gjøre forbedringer for egen kostnad på kjøkken og stue, fordi "toalettrom skulle rives i stue og flyttes til badet". Ved en rutinesjekk i boligen oppdaget sikrede at boligen var påført skader i form av blant annet bytte av kjøkkeninnredning, riving av vegger, malte vegger og gulv, samt hvitevarer. Sikrede sa opp leieforholdet, og politiet ble involvert grunnet hasjproduksjon på soverommet. Her var det også lagt opp vanntilførsel til et telt hvor hasjen ble dyrket. Sikrede meldte fra til foretaket, som rekvirerte en takstmann. Takstmannen besiktiget boligen etter at leietaker var flyttet ut. Han beskrev skadene som hæverk. Foretaket avslo dekning med henvisning til at forsikringen dekket skadeverk som beskrevet i straffeloven § 351, hvilket krevde forsett. Foretaket mente forsettkravet ikke var oppfylt, og vist til at det ikke forelå opplysninger som tilsa at leietaker hadde ment eller tenkt at arbeidet som var blitt utført skulle ødelegge boligen. Sikrede var uenig, og påpekte særlig at foretakets takstmann hadde karakterisert skadene som påført boligen med viten og vilje. Nemnda kom til at skadeverk ikke var sannsynliggjort, og viste blant annet til at de fleste av de opplistede forholdene i skaderapporten fremsto som et resultat av leietakers svært mangelfulle "oppussingsarbeid".

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader forårsaket av leietaker.

Sikredes forsikring omfatter ifølge punkt 4.1 plutselig og uforutsett skade som skyldes:

(...)

9. tyveri og hæverk (skadeverk) som beskrevet i § 321 og § 351 i straffeloven

Pkt. 4.5 har unntak for utgifter som skyldes eller består av:

(...)

12. tyveri, hæverk eller slitasje utført av leietaker

(...)

15. utgifter til vedlikehold, forbedringer eller forebyggende tiltak

Pkt. 4.3 om skadeverk ved utleie av bolig angir:

Hvis det står i forsikringsbeviset at boligen din er helt eller delvis utleid, erstatter vi skadeverk som leietakeren har gjort forsettlig (med vilje), som beskrevet i straffeloven § 351. Hakk, riper, avskallinger og lignende slitasje erstatter vi likevel ikke. Vi trekker fra depositumet i erstatningen.

Vi dekker ikke skadeverk når forsikringen gjelder en hytte.

Sikrede meldte i januar 2024 om at leietaker hadde gjort ødeleggelser i utleid bolig og forklarte følgende i skademeldingen:

Det har vært avtalt muntlig at leietakere kunne gjøre forbedringer (basert på egen kostnad for leietaker) på kjøkken/stue, siden toalettrom skulle rives i stue og flyttes til badet. Leietakerne hadde ved opprettelse av husleiekontrakt et eget byggefirma, og den ene av de var i tillegg håndverker/ rørlegger. Jeg mente derfor at forbedringer på kjøkken/ stue kunne tillates.

Sikrede forklarte i skademeldingen at arbeidet som var gjort var amatørmessig utført og for ham fremsto som ødeleggelse.

Takstmann besiktiget 5.3.24 boligen etter at leietaker var flyttet ut:

Årsaken til årsaken er leietaker har endret på kjøkkeninnredninger, skadet hvitevarer, malt gulver og vegger og revet vegger mm.

(...)

Dette er uten tvil påført skader på boligen med viten og vilje. Boligen fremstår i en dårligere stand i dag enn det som var før utleie, ref. bilder fra forsikringstaker.

Under punktet for "skadeomfang" fremgikk:

Skader på kjøkkeninnredninger, skadet hvitevarer, malte gulver og vegger og revet vegger mm.

Foretaket avsto 19.3.24 dekning med henvisning til at skadene ikke ble ansett som skadeverk.

Sikrede meldte deretter om ytterligere skader; et kuttet rør til en utekran og knust glass/glasskår spredt utover utenfor boligen. Foretaket svarte 12.4.24 følgende vedrørende disse skadene:

Dersom det er riktig at leietaker har kuttet røret til utekran kan vi se på dette som hærverk. Kostnaden til reparasjon overstiger imidlertid ikke din egenandel på 8000 kroner.

Den andre skaden som gjelder glass, har vi sendt til takstmann for kommentar.

Sikrede har opplyst at foretaket 3.6.24 utbetalte kr 1 250 i oppgjør for knust glass som var spredt utover. Det fremgikk av oppgjørsbrevet at erstatningen var beregnet ut fra takstmannens uttalelse om estimert kostnad for utførelse av oppryddingen, totalt kr 9 250. Avtalt egenandel var kr 8 000.

Sikrede svarte 14.6.24 at han ikke var enig i at oppryddingen kunne gjøres slik takstmannen hadde lagt til grunn, og ba om at takstmannen kom for ny besiktigelse. Sikrede etterlyste også oppgjør for kuttet rør.

Foretakets eventuelle svar på sikredes henvendelse er ikke fremlagt.

Sikrede krever erstatning for skade på utleiebolig og anfører at skadene er dekket som hærverk. Sikrede viser til at takstmannen som foretaket har engasjert, "erklærer årsaken til skadene som hærverk, uten tvil gjennomført med hensikt". Foretaket har ikke fulgt vurderingen foretatt av egen takstmann, men har heller ikke redegjort for de enkelte skadene og på hvilket grunnlag de ikke er forsettlig påført. Skadene er ikke vurdert opp mot vilkårene eller mot straffeloven. Takstmannen har i sin rapport beskrevet skader gjort med forsett, ikke som ufaglært arbeid eller endringer.

Sikrede bestrider at kjøkkeninnredningen bare er endret. Den opprinnelige innredningen er helt fjernet. Leietakerne har gjort hærverk på sitt eget opprinnelige forsettlige skadeverk. Rør er kuttet, skap er revet ned, benkeplater er dratt fra hverandre og revet vekk fra festet og sitter løst, oppvaskkum er revet ut, strøm er avslått på vinteren med åpent pipeløp osv.

Det ble gjort ytterligere skadeverk etter at sikrede meldte om skaden, og frem til leietaker flyttet ut 1.3.24, uten at dette synes hensyntatt av foretaket.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at forsikringen dekker skadeverk som beskrevet i straffeloven § 351. Leietaker har utført arbeid og foretatt endringer av innredning m.m. Mange av endringene må sies å ha forringet innredningen ved at arbeidet som er utført må karakteriseres som ufagmessig. Det kan likevel ikke karakteriseres som skadeverk iht. § 351 i Straffeloven.

Skyldkravet ved hærverk er forsett. At "arbeidet" og endringene av innredning mm er utført faglig svært svakt og må karakteriseres som grovt uaktsomt håndverk, er ikke tilstrekkelig til at forholdet kan sies å være skadeverk/hærverk. Ingen opplysninger tilsier at leietaker har ment eller tenkt at arbeidet som har blitt utført skulle ødelegge boligen. Det vises til FinKN 2023-702.

Foretaket vurderer å dekke utvendig kran som er kuttet, som hærverk. Skaden som gjelder glass, er gjort opp i henhold til takstmannens estimat.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skade på utleiebolig. Sikredes forsikring omfatter "hærverk (skadeverk) som beskrevet i § 321 og § 351 i straffeloven".

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. Jf. FinKN 2023-702.

Det er ikke bestridt at leietaker, enten selv eller ved hjelp av andre, har foretatt en rekke ufagmessige håndverksarbeider og endringer i sikredes hus. Sikrede og leietaker hadde også avtalt at leietaker skulle utføre en del oppussingsarbeider, som også inkluderte flytting av vegger. At arbeidet er mangelfullt utført er imidlertid ikke tilstrekkelig til at det kan betegnes som hærverk. 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.

Takstmannen utførte besiktigelsen etter at leietaker var flyttet ut. Leietaker har således ikke påført boligen skader etter skaderapporten ble utferdiget.

Skaderapporten viser at det var tale om skader i form av endringer på kjøkkeninnredning, malte hvitevarer, teip i kjellerhimling, demonterte lister, (dårlig) malte gulv, fjerning av vegger som har medført skader i tak, oppvaskkum revet opp fra benkeplate, stikkontakt montert inn i kjøkkeninnredning, skadet stekeovn, revet flisvegg og malte teglstein, søl ved maling, demonterte panelovner og kjøkkenventilator, delvis malt soveromsgulv, mangler overflate på soveromsvegg, midlertidig lagt opp vannrør på soverom, avkuttet avløp inne i vegg, hasj i ventil på soverom, skadet innerdør soverom/hengsler kan ikke festes, vrider på soveromsvindu skadet, skadet dør mellom gang og bad og ytterdør med lister ødelagt av hund.

Langt de fleste av de opplistede forholdene i skaderapporten fremstår som et resultat av leietakers svært mangelfulle "oppussingsarbeid". Dette kan ikke anses som skadeverk i straffelovens forstand. Disse skadene er følgelig ikke dekket av forsikringen.

Skader på innerdør soverom og innerdør mellom gang og bad, blir beskrevet som samme type skade – at hengslene er ødelagt som følge av at noen har forsøkt å komme seg ut eller inn gjennom døren mens den har vært låst. Uten nærmere opplysninger om hvordan skadene har skjedd, kan nemnda vanskelig konkludere med at det er som følge av skadeverk.

Hvordan vrider på soveromsvindu har blitt skadet, er uklart. Det fremstår ikke dokumentert at dette har skjedd ved skadeverk.

Slik saken er opplyst for nemnda kan nemnda ikke se at skadeverk slik dette begrepet er definert i forsikringen er sannsynliggjort.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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