

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1054

24.10.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader etter utleie – hærverk?

Sikrede meldte skade i januar 2024, og det ble konstatert både et rørbrudd på kjøkkenet og omfattende forsøpling i leiligheten. Foretaket dekket vannskaden gjennom et kontantoppgjør og utbetalte erstatning for to måneders husleietap med renter. Sikrede anførte at foretaket i tillegg var ansvarlig for saneringskostnader, utskifting av lås, ytterligere husleietap, forsinkelsesrenter og advokatutgifter. Sikrede anførte at skadeverket og forsøplingen var omfattet av vilkårene, og at både sanering, låsbytte og husleietap dermed var dekningsmessig. Foretaket bestred dette og gjorde gjeldende at dekningen var begrenset til vannskaden. Det viste til at husleietap kun kunne kreves for perioden boligen var ubeboelig på grunn av vannskaden, og at forsøpling, manglende rengjøring og nøkkelbytte ikke var å anse som skadeverk etter vilkårene. Saneringskostnader og advokatutgifter var derfor ikke dekningsmessige. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skadeverk etter utleie av sikredes leilighet.

Sikrede har bygningsforsikring som blant annet omfatter skadeverk:

4.8.3. Skadeverk

Forsikringen omfatter erstatning for skadeverk, jf. straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester.

UNNTATT ER:

- Skader som består i riper, rifter, flekker, hakk og lignende kosmetiske skader.
- Skade som følge av dyrehold.
- Skade som skyldes uforsiktig, hard eller feil bruk.

Forsikringen omfatter også tap av leieinntekt dersom det foreligger en dekningsmessig skade, jf. vilkårenes pkt. 3.2:

3.2. Merutgifter ved dekningsmessig skade

Forsikringen omfatter de merutgifter som er omtalt nedenfor.

(...)

3.2.2. Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig dekkes tap inntil 50 000 kroner.

- Tap av leieinntekt beregnes på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom.

Sikrede meldte 23.1.24 om skade på utleiebolig. R ble engasjert til å undersøke skadeomfanget. Rapport av 13.3.24 anga at det hadde oppstått et rørbrudd på kjøkkenet, og at leiligheten var helt forsopt og måtte ryddes før utbedringen.

Foretaket opplyste 19.3.24 om dekningen og den videre saksgangen. Det ble også opplyst at en takstmann fra R også ville kartlegge skadeomfanget etter at boligen var ryddet. Rapport av 9.4.24 uttalte:

Skadeomfang

Kjøkkenbenk 1,20. Golv på kjøkken. Fukt i vegg bak benk og mot soverom. Etasjeskiller med ukjent isolasjon, leire eller lignende, og himling i kjeller.

Det er i taksten bare tatt hensyn til vannskade og tilkomstutgifter.

Andre observasjoner

Leiligheten er tilnærmet ødelagt av leieboer. Alle rom må saneres ned til bærekonstruksjonen i golv og vegger. Dette på grunn av ca. 50 – 60 m³ søppel som var etterlatt i leiligheten. Også avføring på wc rom.

Foretaket meddelte at det ville dekke vannskaden og tilbød sikrede å gjøre opp erstatningen i form av et kontantoppgjør, noe sikrede aksepterte. Sikrede opplyste at han også ønsket dekning for opprydning, sanering og utskifting av lås mv. Foretaket avviste dette 27.6.24 med begrunnelse om at opprydning og sanering uansett måtte ha blitt utført uavhengig av vannskaden.

Sikrede påklaget erstatningsoppgjøret 25.10.2 og fremmet i tillegg krav om husleietap, forsinkelsesrenter og følgetap som følge av uriktig beregnet forsikringsoppgjør. Klagen ble ikke besvart av foretaket.

Saken ble brakt inn til Finansklagenemnda 24.6.25.

Etter at klagen ble brakt inn til Finansklagenemnda, har foretaket utbetalt erstatning for to måneders husleietap inkl. renter.

Sikrede krever dekning for skadeverk og forsøpling og anfører at sanering og skifte av lås er omfattet av superforsikring vilkår BYS1-6 pkt. 4.7 og 4.7.3. Sikrede anfører videre at vannskaden, selv om den er dekningsmessig under bestemmelsen om vannskader ved frost, også må anses som en følge av leietakers skadeverk og dermed en del av samme skade, slik at det kun skal trekkes én egenandel.

Sikrede krever også dekning for husleietap, forsinkelsesrenter etter fal. § 8-4 og følgetap i form av advokatkostnader.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Forsikringen omfatter husleietap etter vilkårene pkt. 3.2 og 3.2.2 for den perioden boligen er ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade. Rapport fra R angir at boligen var ubeboelig både pga. forsøpling og fordi kjøkkenet måtte demonteres ved utbedring av vannskaden. Foretaket har derfor erkjent husleietap i normal reparasjonstid for vannskaden, vurdert til to måneder, og utbetalt kr 26 039, inkludert forsinkelsesrenter. Husleietap som følge av sanering er ikke dekket.

Foretaket avviser ansvar for kostnader til sanering, rydding og utskifting av lås og bestrider at forsøpling, unnlatt rengjøring eller manglende tilbakelevering av nøkler utgjør forsettlig «skadeverk» etter pkt. 4.8.3. Heller ikke vannskaden kan anses som skadeverk.

Foretaket avviser også ansvar for advokatkostnader.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på ytterligere erstatning for skadeverk under utleieforsikringen.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvoretter en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom «saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet» og lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f). Det følger av Prop. 32 L (2015–2016) under pkt. 10.6.1.3 at avvisningsregelen kan benyttes «der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål», jf. også FinKN 2017-408 og 2018-77

Sikredes forsikring omfatter forsettlig «skadeverk» på den utleide boligen med tilhørende innbo, jf. straffeloven (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.

Skyldkravet etter § 351 er 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 eventualis (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. Det innebærer at skader som oppstår fordi leietakeren er uforsiktig ikke er dekket av forsikringen.

Nemnda mener at de fremlagte bildene viser skader som isolert sett er så omfattende at de tilfredsstiller kravet om skadeverk etter § 351. Nemnda mener også at det må legges til grunn at en normal leietaker måtte «holde det for mulig» at forsøplingen ville føre til skadeverk. Det er imidlertid ikke lagt frem opplysninger om leietaker som gir noen informasjon i saken. Det er derfor vanskelig å legge til grunn at den konkrete leietakeren regnet dette for mulig, og det er heller ikke grunnlag for nemnda til å si at leietakeren selv om han regnet skade for mulig, likevel bevisst valgte å fortsette forsøplingen. Dette spørsmålet må derfor belyses med muntlige forklaringer fra partene i en hovedforhandling.

Sikrede har også krevd erstatning i forbindelse med bytte av lås. Grunnlaget skal være at leietaker ikke har levert tilbake nøklene. Forsikringsvilkårene har ingen dekning for skifte av lås. Dette må evt. dekkes som redningstiltak etter fal. § 6-4 jf. § 4-10, men dette er verken anført eller belyst.

Når sikrede ikke får medhold er det ikke grunnlag for dekning av utgifter til advokat.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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