

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-1134

19.11.2025

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader i utleid leilighet – skadeverk – begått av leietaker/personer med lovlig tilgang?

Sikrede leide ut flere leiligheter gjennom sitt firma. Da den ene leietakeren sluttet å betale husleie, avdekket sikrede ved oppmøte i leiligheten mange skader og total tilgrising. I tillegg var mengder av gjenstander, antagelig tyvegods, oppbevart i leiligheten. Sikrede meldte fra til foretaket som avsto dekning med henvisning til unntaket for skadeverk begått av leieboer eller personer med lovlig adgang til boligen. Sikrede anførte at det ikke var leietakeren som hadde forårsaket skadene ettersom hun hadde vært på sykehus en lengre periode, og at hun heller ikke hadde gitt andre adgang til leiligheten. Foretaket mente det uansett ikke var tale om skadeverk, men «typiske skader som forsikringsforetak dessverre ser etter utleieforhold som ikke går som planlagt». Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader i leilighet.

Sikredes forsikring omfatter etter vilkårenes pkt. 5.5.1:

Tyveri og skadeverk

If svarer for skade ved tyveri og skadeverk i eller på bygning.

Med skadeverk menes at en person rettsstridig ødelegger eller skader forsikret eiendom, jf. straffeloven § 351 første ledd. Unntatt er skadeverk som beskrevet i straffeloven § 351 annet ledd.

Forsikringen unntar i pkt. 5.5.2:

Skade ved tyveri og skadeverk begått av leieboere eller personer med lovlig adgang til bygningen.

Sikrede leide ut den forsikrede leiligheten gjennom sin virksomhet. Kontrakten ble inngått med leietaker 3.5.22 av PØH på sikredes vegne. PØH er etter det opplyste takstmann, og hadde hjulpet sikrede sporadisk med leiekontrakter til flere utleieleiligheter han hadde i området. Ifølge leiekontrakten var det gitt en Nav-garanti på kr 25 000, og månedlig husleie var angitt til kr 8 500.

I oktober 2023 skal «R» ha ringt på døra til leietaker og spurt om hun hadde narkotika. Da hun svarte nei, ble han sint og kastet en stein på vindusruta slik at den knuste. Politiet ble tilkalt og leietaker anmeldte forholdet.

Leietaker begynte fra januar 2024 å misligholde husleieinnbetalingen. Sikrede har oppgitt at han var i kontakt med leietaker på SMS i februar, men det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon fra denne kontakten. Da misligholdet fortsatte, oppsøkte sikrede leiligheten i mars 2024. Sikrede oppdaget da omfattende ødeleggelser i boligen og meldte fra til foretaket. Kopi av skademelding er ikke fremlagt, men sikrede skal ha opplyst til foretaket at det var tale om både skader og store mengder gjenstander som var tatt inn i boligen.

Leietaker bekreftet 15.3.24 skriftlig at «uvedkommende har brutt seg inn og tatt seg til rette i leiligheten», og at «de har forårsaket betydelig skadeverk». Hun skrev videre at «Det presiseres at uvedkommende som har forårsaket skadene har ikke hatt tilgang til nøkkel og har dermed knust et vindu og brutt opp inngangsdør».

Foretaket besluttet å engasjere F for å utrede saken nærmere.

Utreder fikk beskjed av sikrede om å kontakte TS, som han omtalte som vaktmester, ettersom sikrede selv var i utlandet i fire uker.

TS opplyste i samtale med utreder at han ikke var vaktmester, men at han kjente sikrede fordi han selv leide en leilighet i området av sikrede, og at han skal ha blitt forespurt om å hjelpe til med utleie. TS opplyste at han ikke visste hva som hadde skjedd, men han trodde at leietakeren hadde fått juling av samboeren sin. Hun hadde vært innlagt på sykehus en periode. Deretter skal hun ha oppdaget at leiligheten var overtatt av noen andre, og blitt redd.

TS trodde leiligheten hadde vært uten tilsyn i halvannen til to måneder, men at noen i denne perioden hadde bodd i leiligheten. Da TS så leiligheten var den helt forferdelig med søppel og matrester overalt, et rom var fylt med sykler og datautstyr (etter all sannsynlighet tyvegods), og det var malt på vegger, kjøkken og bad var ødelagt og det lå avføring flere steder. TS opplyste at det ikke hadde vært noen takstmann og sett på skadene. Leietaker ønsket ikke å snakke med utreder fordi hun var redd og nervøs.

Utreder snakket med saksbehandler hos Nav, som hadde utstedt husleiegarantien da leiekontrakten ble inngått. Hun skal ha opplyst at leietaker hadde vært i kontakt med Nav flere ganger i løpet av leietiden med tilbakemelding om at leiligheten var i dårlig stand, og at det blant annet var sopp og råte der. Etter det opplyste garanterte Nav nå for en annen bolig for leietakeren.

Utreder var også i kontakt med PØH, som inngikk kontrakten med leietaker på sikredes vegne. I samtalen opplyste han at han ikke visste så mye om hva som hadde skjedd, men at det etter hans syn var leietakeren som hadde ødelagt leiligheten. Han opplyste at han ikke hadde hatt noe kontakt med leietakeren, eller vært i leiligheten etter at kontrakten ble inngått – før han ble kontaktet av sikrede etter at ødeleggelsene ble avdekket. Han skal da ha møtt sikrede i leiligheten og gått inn sammen med ham. PØH opplyste at det var tyvegods overalt, og hele leiligheten var ødelagt. Døren var ikke brutt opp, som han så det, men det var et vindu som var knust.

Sikrede var i april 2024 i kontakt med foretaket på telefon. I etterfølgende e-post til sikrede informerte foretaket om at det ville komme tilbake til vurderingen av saken når rapport fra F var mottatt.

Sikrede innhentet 29.6.24 en skaderapport utarbeidet av takstmann PØH. Av rapporten fremgikk følgende:

Leieboer har påført leiligheten betydelige skader under leieforholdet. Gulv i alle rom må byttes, alle vegger må fleksparkles og males, kjøkkeninnredning må byttes, et vindusglass som er knust må byttes, dusjkabinett må byttes, alle dørblad på innerdører må byttes og ytterdør må byttes i sin helhet

Kostnadene til utbedring av skadene var estimert til totalt kr 302 420 inkl. mva., herunder kr 4 000 eks. mva. for bytte av knust glass.

Foretaket avsto ansvar i august 2024. Foretaket vurderte den knuste ruten i oktober 2023 og de øvrige ødeleggelsene separat. Foretaket avsto dekning med henvisning til unntaket i vilkårenes pkt. 5.5.1 for skadeverk begått av leieboere eller personer med lovlig adgang til bygningen, og viste til den fremlagte takstrapporten hvor det fremgikk at det var leietaker som hadde påført

skadene på leiligheten.

Sikrede klaget på avslaget og viste til fremlagt SMS fra takstmannen som sa følgende:

Jeg gikk ut fra at det var tidligere leietaker som hadde påført leiligheten skade. Hvis det ikke er tilfelle så får dere se bort i fra den informasjonen fra meg.

Foretaket opprettholdt sitt standpunkt med henvisning til at det ikke var «noe i denne saken som dokumenterer at skaden har en årsak som kan vurderes som erstatningsmessig under forsikringen».

Sikrede krever dekning for skader påført forsikret leilighet. Foretaket kan ikke avslå dekning med henvisning til at forholdet ikke er anmeldt. Sikrede leverte anmeldelse 14.1.25, mindre enn ett år etter at skaden ble oppdaget.

Sikrede bestrider at skadene er påført boligen av leietaker og anfører at de er påført av en ukjent tredjepart, jf. leietakers egen skriftlige redegjørelse for dette. Takstmannen har også korrigert sin antakelse fra skaderapporten, jf. fremlagt SMS. Foretaket kan følgelig ikke avslå med henvisning til unntaket for skadeverk begått av leieboer eller personer med lovlig adgang til boligen. Det er sammenheng mellom det knuste vinduet i oktober 2023 og øvrig skadeverk. Leietaker var borte i flere uker og oppdaget at noen hadde okkupert leiligheten. Det kan ikke ha vært leietaker som utførte skadeverket, ettersom hun var innlagt og var syk i denne perioden – dette er også påpekt i F sin vurdering av saken.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at skadene ikke er omfattet av forsikringen. Skadene som er dokumentert fremstår som typiske skader etter utleieforhold som ikke går som planlagt. Dette er en valgt risiko ved kommersiell utleie som ikke lar seg forsikre. Forsikringen har derfor unntak for skader som påføres av leieboere og/eller andre som har lovlig tilgang eller får lovlig tilgang til eiendommen.

Foretaket anfører at det er overveiende sannsynlig at skadene er påført av leieboer og/eller andre som har eller har fått tilgang til leiligheten. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på andre forhold som tilsier at skadene som har oppstått er dekket av forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning for skader i forsikret leilighet.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d) hvorefter 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 2018-077.

Det er uklart for nemnda hva slags tilstand den aktuelle leiligheten var i da leieforholdet begynte. Dermed blir det også umulig for nemnda å ta stilling til i hvilken utstrekning de fremlagte bildene viser nye skader påført under leieforholdet. Det er også uklart om evt. skader er påført av leietaker eller en tredjemann. Det blir dermed umulig for nemnda å vurdere om det foreligger forsett hos skadevolder, jf. strl. § 351. Disse spørsmålene bør belyses gjennom muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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