

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2025-926

18.9.2025

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Diverse skader i utleiebolig – skadeverk iht. strl. § 351? – klage på kontantoppgjør.

Sikrede oppdaget en rekke skader i sin utleiebolig etter endt leieforhold i januar 2025. Foretaket anså noen av forholdene som skadeverk og bekreftet dekning for dette, deriblant skade på dører og lister. Disse skadene ble gjort opp i form av et kontantoppgjør. Enkelte skader og forhold ble imidlertid vurdert til å ikke være omfattet av forsikringen; herunder funksjonssvekkede vinduer, svelleskader i gulvet, slurvete malearbeid og røyklukt. Sikrede anførte at de avslåtte forholdene måtte anses som skadeverk iht. straffelovens § 351. Han viste til at denne bestemmelsen ikke krevde ond vilje, kun forsett. Videre anførte sikrede at foretaket ikke hadde rett til å gjøre opp skaden i form av et kontantoppgjør og at erstatningsbeløpet på kr 17 625 var satt kunstig lavt. Han fremholdt bl.a. at et reelt håndverkeroppdrag ville gitt en høyere kostnad og at takstmannens tidsestimater som «6 minutter for å fjerne dørkarm» og «11 minutter for montering av dør» ikke fremstod som realistiske. Foretaket anførte at sikrede ikke hadde krav på ytterligere erstatning. Når det gjaldt de ytterligere skadene som sikrede krevde dekket, viste foretaket til at det ikke var dokumentert at disse ble påført ved skadeverk, men falt inn under unntaket i vilkårene for «uforsiktig-, eller hard bruk» og «slitasje». Når det gjaldt erstatningsberegningen for øvrig, viste foretaket til at oppgjøret var i tråd med forsikringsvilkårene som ga foretaket rett til å velge kontantoppgjør med de begrensninger som et slikt oppgjør innebar. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at skadene skyldtes skadeverk, eller at foretakets erstatningsoppgjør var uriktig.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om ytterligere erstatning etter skader påført av leietaker i utleiebolig.

Sikredes utleiebolig er forsikret med følgende dekningsvilkår:

Dekkes

Plutselig og uforutsett skade ved:

- (...)

- Vannskader

- Lekkasje fra bygningens rørledning, installasjoner og akvarium

- Vann som trenger inn i bygning fra grunnen eller terreng når dette fører til vannspeil

- Vann som trenger inn gjennom åpning eller utetthet oppstått ved erstatningsmessig bygningsskade

- Vannskade på tilstøtende rom som følge av utett våtrom

(...)

- Andre plutselige og uforutsette skader

....

- Skadeverk med vilje påført av leietaker, jf. straffeloven § 351.

Dekkes ikke:

- Skade som skyldes feil-, uforsiktig-, eller hard bruk
- Skade som skyldes søl som pågår over tid, kondens, sopp, råte, bakterier, heksesot, kjæledyr og insekter
- Vedlikehold og slitasje av bygning
- Vasking og rydding av etterlatte eiendeler og søppel

Forsikringen har følgende bestemmelser om erstatningsoppgjøret:

Oppgjør etter skade på bygning eller tomt kan skje på følgende måter:

- Selskapet bistår sikrede i gjennomføringen av reparasjon/utbedring eller gjenoppføring, til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (styrt gjenoppføring)
- Selskapet utbetaler kontanterstatning tilsvarende kostnaden ved å reparere eller gjenoppføre til vesentlig tilsvarende stand (kontantoppgjør)

Gjensidige bestemmer hvilke av alternativene ovenfor som velges. (..) Gjøres skaden opp ved kontantoppgjør skal ikke erstatningen overstige det Gjensidige ville betalt ved reparasjon/ gjenoppføring. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at håndverker/ arbeidskraft er betalt, erstattes arbeidspenger med 75% av timesats eks. mva. etter kalkyle utført av Gjensidiges takstmann/leverandør. Timesats for øvrige arbeider er kr 300.

(...)

Tap ved nedgang i husleieinntekter, og tap ved at egen bolig som bebos av sikrede ikke kan benyttes i reparasjons-/gjenoppføringsperioden

- Erstatningen regnes i normal reparasjons-/gjenoppføringstid. Med normal reparasjons-/gjenoppføringstid menes tiden fra skadedagen til bygningen skal være ferdig reparert/gjenoppført, inkludert behandling i offentlige instanser.

Sikrede oppdaget en rekke skader og negative forhold i utleiebolig etter endt leieforhold i januar 2025. Skadene bestod i bl.a. ødelagte gulvlist, slurvete malearbeid, røyklukt, samt svelleskader på laminatgulvet. Boligen led også av manglende rydding og rengjøring. Forholdene ble 26.1.25 meldt til foretaket, som rekvirerte skadesaneringsfirmaet R for besiktigelse.

R avdekket omfattende skader i boligen. Av skaderapporten fremgikk bl.a. følgende:

leieboer er årsaken til skadene.

(...)

Her er det mye som leieboer har ødelagt.

det er malt i alle rom utenom gang 1. wc og bad. Og bod på kjøkkenet.

Det er 2 dører er demontert og plassert ute i boden.

Gang1:

Dørkarm og dør er tuklet med.

Gang 2:

malt, griset på lister.

Sov 3:

Lys skjerming ødelagt,

Riv ny gulvlist.

Tapet revet opp. Malt.

Dørblad ødelagt.

Sov2.

Riv ny laminat.

Riv ny gulvlister

Malt.

Dørhåndtak.

Malingsklin på garderobeskap.

Sov1.

Sparkling av hull i vegg over list

Riv ny gulvlister.

Vindu og lister har stygge merker fra rullegardin med en skrue i. (Se bilde)

Riv ny dør med karm. Foringer og lister på begge sider.

Maling.

Sparkle bak dør.

Revnet tapet.

Stue:

Riv ny gulvlister

Riv ny laminat.

Riv ny hjørnelist

Riv ny dørhåndtak til verandadør.

Riv ny feielist ved verandadør.

Kjøkken:

Fjerne maling i vinduers lufdtespalter 2 vinduer.

Maling.

(...)

Hele huset trenger også en grundig vask, og mye søppel som må kastes.

Mulig også det må kjøres en ozon behandling da leieboer har røyket inne og det lukter røyk i huset.

(...)

Har har leieboer tatt seg veldig til rette. Malt nesten alle rom, ekstremt slurvete og sølt på tak og vegger. Røyket inne, latt dyr bæsje inne, ikke vasket noe før flytting. Ikke kastet noe før flytting.

Foretaket bekreftet dekning for enkelte skader som ble vurdert som skadeverk, samt to måneders husleietap. De aktuelle skadene gjaldt følgende forhold:

- Dørlås
- Lister som er ødelagt
- Dørblad på soverom 3 i rapporten som er sparket inn
- Dørkarm inn til ene soverommet som er ødelagt.

Erstatningen ble utbetalt i form av et kontantoppgjør den 18.2.25. Beløpet var basert på takstmannens kalkyle og utgjorde kr 17 625 etter fratrekk for egenandel.

Sikrede var uenig i erstatningsbeløpets størrelse og i at skaden kunne gjøres opp i form av et kontantoppgjør. Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 21.5.25.

Sikrede krever ytterligere erstatning. Forsikringen dekker skadeverk «med vilje påført av leietaker», jf. straffeloven § 351. Det kreves ikke ond vilje, kun forsett. Leietaker har påført boligen følgende skader med vilje: Malt boligen uten tillatelse, røyket innendørs med viten om forbud og lot dyreavføring ligge igjen. Videre har vedkommende ødelagt ventiler og vinduer, samt forårsaket svelleskader i gulvet. Foretaket har utelatt alle disse forholdene fra erstatningsoppgjøret.

Sikrede bestrider at foretaket kan gjøre opp skaden i form av et kontantoppgjør. Erstatningen som sikrede har mottatt er kunstig lav. Foretaket hevder at oppgjøret tilsvarer det som foretaket ville ha betalt R for jobben, mens et reelt håndverkeroppdrag ville gitt en høyere kostnad. Sikrede har byggeteknisk bakgrunn, og anfører at R's tidsestimater som «6 minutter for å fjerne dørkarm» og «11 minutter for montering av dør» ikke fremstår som realistiske. R's kalkyle tar heller ikke høyde for tilkomst, justering eller teknisk kompleksitet. Ved å gjøre opp skaden kontant, har foretaket pålagt sikrede å gjøre jobben selv. Boligen ble derfor stående tom til midten av april, fordi arbeidet tok lang tid å utføre selv. Dette førte til tapt leieinntekt som foretaket ikke har kompensert ham for. Når foretaket selv har valgt kontantoppgjør og pålagt sikrede betydelig egeninnsats, må det være ansvarlig for forsinket fremdrift.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar. Forsikringen dekker «skadeverk med vilje påført av leietaker». Sikrede har bevisbyrden for at skadene er omfattet av vilkårene. De skadene sikrede refererer til kan ikke regnes som skadeverk i vilkårenes forstand, men må regne som «uforsiktig-, eller hard bruk», «slitasje» og «vasking og rydding av etterlatte eiendeler og søppel», som er unntatt.

Svakt utført malingsarbeid kan ikke regnes som skadeverk. Det følger av praksis fra Finansklagenemnda at dette i seg selv ikke er å anse som skadeverk i straffelovens forstand, jf. FinKN **2023-918**: «Vegger blir normalt malt som vedlikehold eller for å endre farge». Det er ikke fremlagt informasjon som tilsier at malearbeidet ble gjort som forsettlig «skadeverk». For øvrig er det ikke dokumentert at forholdene som sikrede peker på har oppstått «plutselig», slik vilkårene krever.

Det følger av vilkårene at foretaket kan avgjøre om skaden skal repareres, eller om det skal utbetales kontanterstatning. Erstatningsberegningen er basert på hva foretaket ville ha betalt R for å utbedre skadene. Det er trukket 25 % av arbeidskostnaden, men dette vil bli refundert dersom det fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført av fagfolk. Denne praksisen er i samsvar med erstatningsreglene i vilkårene.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretakets erstatningsoppgjør for leietakers skadeverk er korrekt.

Sikredes forsikring omfatter «Skadeverk med vilje påført av leietaker, jf. straffeloven § 351, men har unntak for:

- Skade som skyldes feil-, uforsiktig-, eller hard bruk
- Skade som skyldes søl som pågår over tid, kondens, sopp, råte, bakterier, heksesot, kjæledyr og insekter
- Vedlikehold og slitasje av bygning
- Vasking og rydding av etterlatte eiendeler og søppel

Den ansvarsbærende klausulen henviser til straffeloven § 351, hvilket innebærer at uttrykket «skadeverk» må 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 forsettsbegrepet omfatter ifølge § 22 både bevisst skadeforvoldelse i den hensikt å ødelegge (bokstav a), sannsynlighetsforsett (bokstav b) og eventualitetsforsett/"dolus eventualis"

(bokstav c). Sistnevnte alternativ innebærer at 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 dette at skade som følge av uaktsomhet (både vanlig og grov) ikke er nok til å kunne utløse ansvar, jf. FinKN **2023-702**.

Sikrede anfører at leietakeren har røkt innendørs i strid med husleiekontrakten, og at dette har forårsaket røyklukt i utleieboligen som trolig må fjernes ved ozonbehandling. Røking kan ikke i seg selv regnes som skadeverk, jf. FinKN **2021-1132**. Det avgjørende er heller ikke hva som er tillatt ifølge leiekontrakten, men om leietaker regnet det for sannsynlig at skade ville oppstå, eller anså dette for mulig og bevisst valgte å røke likevel. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at leietaker regnet det for sannsynlig eller mulig at røyking ville påføre boligen skader. Røking skjer normalt for å oppleve en nytelse og/eller fordi man er avhengig av det og har derfor i utgangspunktet ikke karakter av forsettlig skadeverk. Foretaket er dermed ikke ansvarlig for å dekke kostnadene ved å fjerne røyklukten i dette tilfellet.

Sikrede krever dekning for utgifter i forbindelse med at leietaker har utført en slett malejobb i boligen. Heller ikke dette kan anses som skadeverk i straffelovens forstand. Vegger/innvendige flater blir normalt malt med hensikt på vedlikehold eller for å endre farge. Det er ikke dokumentert at malearbeidet ble gjort som forsettlig «skadeverk», jf. FinKN 2023-702 og 2023-918.

Sikrede anfører at leietakeren har forårsaket skade på ventiler, vinduer og på gulvet. Vinduene har fått en funksjonssvekkelse, og gulvet har fått svelleskader. Det er ikke informasjon som tilsier at leietakeren har påført disse skadene med forsett. Slik saken er opplyst, fremstår det som like sannsynlig at det dreier seg om slitasjeskader eller skade som følge av uforsiktig-, eller hard bruk, som er unntatt fra dekning.

Det er intet som tilsier at leietakeren har ansett det som overveiende sannsynlig eller mulig at skader ville inntreffe ved hans/hennes handlinger knyttet til vinduene eller ventilene. Svelleskader vil normalt være forårsaket av fukt, og vil i så fall være unntatt som «søl». Det er uansett intet som tilsier at leietaker har forårsaket svelleskadene med forsett.

Sikrede krever dekning for utvask av leiligheten etter endt utleieforhold. Vask er ikke omfattet av forsikringen. Manglende rydding og renhold kan heller ikke kan regnes som skadeverk, se eksempelvis FinKN 2023-579 og 2024-877.

Sikrede anfører at foretaket ikke kan gjøre opp skaden som kontantoppgjør. Det følger av vilkårene at foretaket kan velge om en skade skal gjøres opp i form av styrt utbedring eller kontantoppgjør. Foretakets oppgjørsform er derfor i samsvar med vilkårene.

Vilkårene angir videre: «Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at håndverker/ arbeidskraft er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av timesats eks. mva.» Dette innebærer at vilkårene legger opp til at man skal kunne benytte fagfolk til å gjøre jobben og kunne kreve erstatning for dokumentert mva. og arbeidspenger som overstiger 75 % av timesatsen som fremgår av kalkylen.

Størrelsen på kontantoppgjøret er i tråd med kalkylen fra R. Nemnda har ikke grunnlag for å imøtegå en sakkyndig kalkyle. Etter alminnelige bevisbyreregler har sikrede bevisbyrden for sitt krav og må legge frem en takst som tilsier at R's kalkyler er feil for å nå frem med sin påstand.

Sikrede krever ytterligere erstatning for husleietap. Vilkårene angir at «Erstatningen regnes i normal reparasjons-/gjenoppføringstid». Foretaket har lagt normal reparasjonstid til grunn for erstatningsoppgjøret. Om reparasjonstiden blir lenger fordi sikrede velger å utføre deler av

utbedringen selv, er dette sikredes risiko.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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