

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-441

23.4.2026

Storebrand Forsikring AS

Bygning - innbo (kombinert)

Skader i utleiebolig – skadeverk – dokumentert krav?

Sikredes utleiebolig var forsikret med en utleiedekning hos foretaket fra 19.8.24. Leietakeren flyttet inn i boligen i september 2019 og flyttet ut igjen i april 2025. Etter endt utleieforhold oppdaget sikrede en rekke skader og negative forhold i boligen, herunder rot og dårlig renhold. Videre var flere gjenstander forsvunnet. Sikrede fremla et krav mot foretaket på totalt kr 329 000, herunder for tapt husleieinntekt. Som dokumentasjon på kravet fremla han en rekke kvitteringer, samt en tapsliste. Videre fremla han noen bilder som viste en rotete og tilgriset leilighet. Foretaket avslo erstatningskravet med begrunnelse i at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Videre viste foretaket til en forutsetning i vilkårene om at forsikringen måtte være tegnet før leietakeren flyttet inn. Leieforholdet startet den 1.9.19, og forsikringsavtalen trådte i kraft den 19.8.24. Sikrede anførte bl.a. forholdene måtte anses som skadeverk, fordi leietakeren gjort leiligheten til et ubeboelig renoveringsobjekt. Sikrede mente at han hadde dokumentert sitt krav så godt det lot seg gjøre med bilder og kvitteringer. Når det gjaldt husleiekravet, viste sikrede til at han måtte bruke tre måneder på utbedringsarbeid i boligen før han kunne leie den ut til ny leietaker. Nemnda kom til at sikrede ikke hadde dokumentert at det var begått skadeverk i forsikringstiden, eller at han hadde dokumentert verdien av gjenstander borttatt i forbindelse med fraflytting. Nemnda kom videre til at det heller ikke var grunnlag for dekning av husleietap.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 329 000

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader i utleiebolig.

Sikrede tegnet 19.8.24 utleieforsikring for utleid bolig med følgende vilkår:

B.3 Hva forsikringen omfatter

B.3.1 Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie

Forsikringen omfatter økonomisk tap ved utleie av bolig nevnt i forsikringsbeviset ved ubetalt husleie, utkastelse, skadeverk, tyveri og underslag.

(...)

B.3.3 Utkastelse

Rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse erstattes dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen når:

– Leieforholdet er avsluttet

– Ved brudd på leieavtalen

Forsikringssummen er inntil 20 000 kroner.

B.3.4 Skadeverk

Erstatning for skadeverk, jfr 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 ved utleie

dekkes ikke

– Skade som følge av dyrehold

(...)

Sikredes forsikringsbevis anga videre:

Forutsetninger

Det forutsettes at forsikringen tegnes før ny leieperiode starter eller at forsikringen flyttes fra annet selskap ved eksisterende leieforhold.

Leietaker flyttet ifølge de fremlagte opplysninger inn i boligen i september 2019 og ut igjen i april 2025. Sikrede oppdaget etter endt utleieforhold en rekke skader og negative forhold i boligen, herunder rot og dårlig renhold. Videre var flere gjenstander forsvunnet.

Sikrede meldte 4.7.25 forholdene som skadeverk til foretaket og oversendte samtidig en rekke kvitteringer og fakturaer som dokumentasjon på utbedringsutgifter for skadene, samt bekreftelse på at forholdet var politianmeldt. Sikredes totale krav var på over kr 329 000.

Sikrede fremla tilstandsrapport fra fagkyndig A som gjaldt skade på boligens gulvbelegg:

Befaring hos kunde utført 11.t.04.25, hvor tilstand på gulvbelegg i 1.etg ble sjekket og vurdert.

Beboer har i dette huset forsømt både renhold og standard vedlikehold av gulvbelegg. Gulvbelegg har fått mange flekker som ikke går bort/misfarging, i tillegg til mange sår og hakk som ikke kan repareres. Belegg er tydelig skadet etter uvøren bruk, som har gitt flere rifter med kanter gjennom hele belegget og ned til underlag.

Konklusjon:

Dette er skader som vi ikke får reparert, så det må i dette tilfellet skiftes belegg på alle rom hvor det er lagt i 1.etg.

Sikrede fremla videre en rapport fra elektriker B, som uttalte at det var avdekket feil og mangler ved lysanlegget, samt en e-post fra tømmer som bekreftet at et vindu var skiftet ut.

Foretaket avslo erstatning med begrunnelse i at de innmeldte forholdene ikke kunne karakteriseres som «skadeverk, og dessuten at mange av forholdene gjaldt hakk, riper, manglende renhold, samt utgifter til vedlikehold, som var unntatt fra dekning.

Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 22.10.25.

Sikrede krever dekning for utbedring av skader påført av leietaker, samt kostnader knyttet til rengjøring. Leietakeren har i løpet av utleieperioden gjort leiligheten til et ubeboelig renoveringsobjekt. Sikrede anfører at de innmeldte forholdene må anses som skadeverk. Forsikringen dekker skadeverk på den utleide boligen, inkludert innbo og uteområdet, dersom leietakeren eller hans gjester har forårsaket dette, jf. vilkårene pkt. A.3.3. Sikrede har brukt tre måneder på å sette i stand boligen igjen, slik at den kan leies ut til nye leietakere fra 1.8.25. Utbedringskostnadene kom totalt på over kr 295 000.

Sikrede krever også erstatning for husleietap som følge av at det gikk tre måneder før han kunne leie ut leiligheten til ny leietaker. Skadene i boligen skjedde ved kontraktsbrudd ved utflytting, siden husleiekontrakten ved opphør krevde at boligen skulle være ryddet og rengjort og klart for ny innflytter. Vedlikeholdsplikten etter § 12 ble brutt da boligen ikke var satt tilbake til opprinnelig

stand før leietakeren flyttet ut. Sikrede har fremlagt en rekke bilder som viser boligens tilstand etter endt leieperiode.

Forsikringsforetaket avviser ansvar. Det er en forutsetning i forsikringsbeviset om at forsikringen skal tegnes før ny leieperiode starter, dersom ikke forsikringen flyttes fra annet foretak ved et eksisterende leieforhold. Foretaket kan i sine systemer ikke se at det har vært en overføring fra et annet foretak. Leieforholdet startet den 1.9.19, og forsikringsavtalen trådte i kraft den 19.8.24. Foretaket kan derfor ikke se at forutsetningene for utleiedekningen er til stede.

Foretaket bestrider uansett at forholdene kan anses som skadeverk i vilkårenes forstand. Flere av forholdene, som riper, hakk, rot og manglende renhold er dessuten unntatt. Sikrede har heller ikke dokumentert sitt krav tilstrekkelig, iht. fal. § 8-1, 1. ledd. Det foreligger ingen dokumentasjon på de skadene som sikrede krever erstatning for, bortsett fra bilder av rot og tilgrising som ikke er dekket, samt en rapport som beskriver riper og hakk i gulvet. Sikrede har utover dette kun fremlagt kvitteringer som dokumenterer at han har gjort innkjøp i henhold til hans krav. Dette kan ikke anses som dokumentasjon på at det foreligger skader dekket under forsikringen.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skadeverk under utleieforsikring.

Det er en grunnleggende forutsetning i forsikringsretten at forsikringstilfellet har inntruffet i forsikringstiden, jf. Høyesterettsdommen HR-2020-1262-A. Med «forsikringstilfellet» menes den hendelsen som utløser foretakets ansvar, her evt. skadeverk eller tyveri.

Etter det opplyste flyttet leietaker 1.9.19 inn i boligen og ut i april 2025. Forsikringen ble tegnet 19.8.24, dvs. fem år etter innflytting. Nemnda kan ikke se at sikrede har sannsynliggjort at skadene ble forårsaket kun etter tegning av forsikringen i august 2024. Det fremstår som minst like sannsynlig at flere av skadene har inntruffet før forsikringen trådte i kraft. Nemnda kan derfor ikke se at sikrede har dokumentert skadeverk i forsikringstiden.

Sikrede krever også dekning for gjenstander som er borttatt fra leiligheten. Som nevnt foran er det uklart for nemnda når disse gjenstandene ble borttatt. Men selv om man legger til grunn at enkelte gjenstander ble tatt med i forbindelse med fraflytting kan nemnda ikke se at verdien av disse gjenstandene er tilstrekkelig dokumentert. Sikrede har fremlagt en tapsliste med beløp, men dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon på verdien av stjålne gjenstander. Det er heller ikke dokumentert at de stjålne gjenstandene har en høyere verdi enn egenandelen i sikredes forsikring, som utgjør tre måneders husleie. Ifølge sikredes eget krav utgjør dette kr 21 000.

Når det ikke foreligger dekning etter vilkårene, er det heller ikke dekning for tap av husleie.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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