

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-617

9.6.2026

Tryg Forsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Utleie – kattehold – skadeverk?

Sikrede var eier av en utleieleilighet. Ved halvårskontroll i desember, påpekte sikrede at leietaker måtte utbedre renhold og kattehygiene. Leietaker ble sagt opp i januar året etter. Ved utflytting i slutten av mai viste det seg at leietakers to katter hadde gjort fra seg og kastet opp, og at ekskrementer og urinsyre hadde trukket ned i undergulvet. Det var ikke blitt rengjort. Sikrede krevde dekning under utleieforsikringen, men foretaket mente at det ikke var sannsynliggjort skadeverk fra leietakers side. Nemndas flertall kom til at skadene var dekningsmessige, og viste til at bildene av skadene og de opplyste beløpene samlet tilsa at det dreide seg om grovt skadeverk og at leietakerens forhold måtte regnes som sterkt klanderverdig.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kr 123 906 eks. mva. – kr 653 473 eks. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning etter skade i en utleieleilighet.

Sikrede hadde husforsikring med følgende vilkår:

2.5 TYVERI OG SKADEVERK

Unntak

Skadeverk på utleide rom utført av beboer eller bruker er ikke dekket.

2.6 ANDRE PLUTSELIGE OG UFORUTSETTE SKADER

Unntak

Forsikringen dekker ikke skade som følge av:

- dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak

Sikrede hadde utleieforsikring som ifølge pkt. 2.1 dekket:

Skadeverk på bygninger og hageanlegg samt innbo og løsøre på forsikringsstedet, utført av leietaker eller leietakers gjester. Skader som skyldes søl, flekker, riper, hakk, avskalling og annen bruksslitasje er ikke omfattet. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er ikke omfattet. Erstatningen er begrenset til 500.000 kroner per skadetilfelle.

Sikrede eide en utleieleilighet med et utleieforhold som startet 1.9.22. Sikrede gjennomførte halvårskontroller med leietaker. Sikrede påpekte ved halvårskontroll utført 5.12.24 at leietaker måtte kaste matemballasje, rengjøre kjøkken og utbedre renhold og kattehygiene.

Leietakeren ble sagt opp i januar 2025. På utflyttingsdatoen 31.5.25 ble det observert store skader i boligen. Leietaker hadde hatt to katter som hadde gjort fra seg og kastet opp inne i leiligheten. Det var ikke foretatt noen form for utvask. Ekskrementer og urinsyre hadde ligget lenge og trukket ned i undergulvet. Leietakeren hadde bodd i leiligheten helt frem til utflytting.

Sikrede sendte skademelding til foretaket 3.6.25, og skrev:

Leietaker hadde to katter i boligen som ble syke mot slutten av leieperioden. Dette førte til omfattende tilgrising med katteurin, avføring og oppkast. Jeg hadde dokumentert halvårskontroll i starten av desember 2024 hvor enkelte hygieniske mangler ble bemerket, men det var ikke synlig skadeomfang da. Etter oppsigelsen i januar 2025 ble det ikke utført noe renhold, og skadene har utviklet seg i løpet av de siste 2–3 månedene før utflytting. Boligen er nå ubeboelig og krever sanering og utskiftning av bygningsdeler.

Foretaket rekvirerte skadeservicefirma A, som etter befaring 3.6.25, utarbeidet en rapport. Skadene ble ansett for å ha pågått over tid, estimert til fem måneder. A's vurdering var at leiligheten trolig var forsømt grunnet mottatt oppsigelse. Videre sto det:

[L]eiligheten er full av katteekskremer og katteurin. Lukten av ammoniakk er intens, selv om vinduene står på lufting. Som følge av ammoniakk er det mye fluer og krypdyr, mye flueekskremer i tak, på vegger og dørkarmer.

På kjøkkenbenk og kjøkkengulv kryper det insekter og smådyr fra fordervet mat, og fra katteekskrementene. I kjøleskap lever det fluer.

Katteekskremer ligger over alt på gulv og er tråkket utover alle gulv, det er også ekskrementer på listverk, dørterskler, dørblad og på enkelte vegger (bilder).

Anbefaler her at alle laminatgulv og gulvlistes rives da disse er skadet, har missfarging av ekskrementer som har blitt liggende over tid og flere steder har laminat posnet opp grunnet urinen som ikke er fjernet. Omfattende rengjøringsarbeid på vegger og tak.

Foretaket avsto krav om dekning i brev av 6.6.25, under henvisning til at forsikringen ikke dekket skade som følge av dyr og insekter – uansett årsak. Videre var utvask, bruksslitasje og skade forårsaket av dyr heller ikke dekket.

Sikrede påklagde avgjørelsen 10.6.25 og mente at det verken var tale om manglende vedlikehold eller skader forårsaket av dyr. Det var dokumentert omfattende skadeverk, som måtte erstattes.

Sikrede politianmeldte leietakeren 18.6.25.

Foretaket opprettholdt avgjørelsen om avslag på dekning i brev av 19.6.25. Foretaket ga en mer utdypende vurdering og redegjørelse for avslaget. Det var ikke tale om noen «plutselig» skade, men heller noe som hadde pågått over lengre tid. Skade forårsaket av dyr var uansett unntatt. Videre var det ikke sannsynliggjort skadeverk etter straffeloven § 351. Manglende renhold eller manglende boevne var ikke å karakterisere som skadeverk.

Sikrede påklagde avgjørelsen på nytt 3.7.25.

Foretakets klageavdeling behandlet klagen og opprettholdt avslaget i brev av 8.8.25. Sikrede påklagde avgjørelsen samme dag.

Foretaket besvarte klagen ved brev av 11.8.25. Sikrede påklagde også dette.

Sikrede innhentet en signert erklæring fra leietakeren. Leietakeren erklærte bl.a. at daglig renhold ikke hadde vært tilstrekkelig, at det var merkbar lukt og synlig tilgrising flere steder, og at dette hadde skjedd i perioden oppsigelse-utflytting. Foretaket foretok en ny vurdering av saken, basert på egenerklæring, men opprettholdt avslaget.

Sikrede sendte klage til Finansklagenemnda 8.9.25.

Sikrede krever dekning for «skadeverk» og anfører at skadene i leiligheten er av et slikt omfang at dette må defineres som skadeverk. Leiligheten var godt vedlikeholdt fra innflytting i september 2022 og frem til oppsigelsen av januar 2025, og det fremstår som om oppsigelsen traff leietaker hardt. Forsømmelsen av rengjøring og hygiene oppsto som en reaksjon på oppsigelsen. Leietaker valgte ikke å etterkomme sikredes pålegg om å forbedre renhold og kattehygiene og lot skadene utvikle seg over mange måneder. Hun må derfor ha holdt det for sannsynlig at fullstendig neglekt av vedlikeholdsplikter, kunne føre til skade på boligen. Leietakers erklæring viser at hun

ikke forholdt seg til de påleggene hun fikk, og at hun ikke handlet i tråd med sine plikter etter leiekontrakten. Forsettskravet er derfor innfridd.

Foretaket avviser ansvar og anfører at det ikke er tale om skadeverk i strafferettslig forstand, men et boevneproblem. Det er sikrede som har bevisbyrden, og sikrede har ikke sannsynliggjort skadeverk etter straffeloven § 351, herunder forsett. Opplysningene tyder på at psykisk uhelse kan ha vært en medvirkende årsak. Det er tale om et langvarig forsømmelsesmønster fra leietaker, med manglende evne til å vareta normalt renhold og dyrehold. Det er opplyst at leietaker havnet i en dyp depresjon etter oppsigelsen, noe som ytterligere kan ha påvirket evnen til å vareta boligen. Det er ikke sannsynliggjort at leietaker hadde hensikt om å skade eiendommen, noe som underbygges av at hun selv valgte å bo der under de aktuelle forholdene i leieperioden. Foretaket har vist til flere nemndavgjørelser som viser at manglende renhold, psykisk uhelse og gradvis forsømmelse normalt ikke er å anse som forsettlige skadehandling.

Subsidiært og under forutsetning av at skaden er dekningsmessig, har foretaket anført at foretaket ikke skal erstatte kostnader for skader som følge av insekter og/eller flekker, da disse er unntatt fra dekning. Sikrede har gjennomført totalrehabilitering av leiligheten og krevd kr 653 000 eks. mva. fra foretaket. Erstatningen må begrenses til nødvendig sanering og kostnader til tilbakeføring av leiligheten til vesentlig samme stand. Foretakets kalkyle tilsier kr 123 906 eks. mva.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om sikrede har krav på erstatning for skade på utleieleilighet.

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Merete Anita Utgård, bemerker:

Flertallet mener sikrede må få medhold med følgende bemerkninger:

Sikrede har bygningsforsikring hvor skadeverk på utleide rom utført av beboer ikke er dekket, jf. pkt. 2.5. Denne forsikringen dekker heller ikke «skade som følge av [...] dyr, insekter, bakterier, sopp eller råte uansett årsak», jf. pkt. 2.6. Skade som er påført av katter vil dermed være unntatt fra dekning, se f.eks. FinKN 2025-232.

Sikredes utleieforsikring omfatter:

Skadeverk på bygninger og hageanlegg samt innbo og løsøre på forsikringsstedet, utført av leietaker eller leietakers gjester. Skader som skyldes søl, flekker, riper, hakk, avskalling og annen bruksslitasje er ikke omfattet. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er ikke omfattet. Erstatningen er begrenset til 500.000 kroner per skadetilfelle.

Begrepet «skadeverk» er ikke definert i forsikringsvilkårene, men betyr forvoldelse av skade på tredjemanns eiendom. Det dreier seg om et strafferettslig begrep, og det er da naturlig å tolke bestemmelsen i samsvar med straffeloven. Straffeloven § 351 omhandler forsettlig skadeverk, mens § 352 gjelder «grovt skadeverk» hvor også grov uaktsomhet dekkes. Når vilkårene ikke har noen henvisning til § 351, må det riktige være at henvisningen til «skadeverk» gjelder begge bestemmelsene, jf. for så vidt FinKN-2022-314 og 2023-612.

Det følger av straffeloven § 351 at skadeverk omfatter «den som skader, ødelegger, gjør ubrukelig eller forspiller en gjenstand som helt eller delvis tilhører en annen». Utfra sakens opplysninger, mener flertallet at den objektive gjerningsbeskrivelsen i straffebudet er overtrådt. Ved manglende renhold etter seg selv og etter kattene, har leietakeren skadet og gjort leiligheten ubrukelig.

Skyldkravet for overtredelse av strl. § 351 er forsett, jf. strl. §§ 21 og 22. Forsett foreligger dersom den som begår handlingen som dekker gjerningsbeskrivelsen i straffebudet har handlet «med hensikt», «med bevissthet» om at handlingen «helt sikkert eller mest sannsynlig dekker

gjerningsbeskrivelsen i straffebudet eller har holdt det for «mulig at handlingen dekker gjerningsbeskrivelsen, og velger å handle selv om det skulle være tilfellet», jf. § strl. 22 bokstav a-c. Det er tilstrekkelig at én av forsettsformene er innfridd.

Leietaker har ikke innrømmet at hun hadde til hensikt å begå skadeverk på boligen. Den innhentede erklæringen fra leietaker tilsier ikke at hun hadde slik hensikt. Det er imidlertid ikke nødvendig at leietaker faktisk innrømmer forsett; forsettsvurderingen kan skje på grunnlag av ytre omstendigheter, vitneprov og alminnelige erfaringsgrunnsetninger, jf. Ot.prp.nr.90 (2023-2024) side 426.

Utfra leietakers erklæring, det faktum at hun bodde i leiligheten i mer enn fem måneder uten å gjennomføre tilstrekkelig renhold av katteekskremer, matrester mv., og selv etter å ha fått pålegg om det fra sikrede, fremstår det som tilstrekkelig sannsynliggjort at leietaker hadde til hensikt ikke å rydde og vaske. Unnlatelsen av å holde leiligheten beboelig fremstår som en bevisst handling.

Manglende rydding og renhold er ikke i seg selv en skade eller skadeverk, jf. FinKN 2023-918 og 2023-579. I den sistnevnte avgjørelsen hadde takstmannen anslått at leietakers psykiske sykdom var årsak til nedsatt boevne. Nemnda uttalte at dette ikke ga holdepunkter for forsett.

Vurderingen av forsett skal knyttes til den aktuelle leietakeren, jf. FinKN 2023-579. Sikrede påpekte utilstrekkelig renhold i begynnelsen av desember 2024. Forholdene forverret seg over de neste nesten seks månedene. Leietaker ble likevel boende i leiligheten i hele denne perioden, til tross for katteekskremer og -urin, syke katter, intens lukt, fluer og flueekskremer og fordervet mat. Dette tyder på en person med psykisk uhelse og manglende boevne, uten at dette tilsier at hun hadde forsett om å begå skadeverk.

Det er uklart for flertallet hva leietaker tenkte om sine handlinger, sine hensikter eller hva hun trodde at kom til å skje. Utfra sakens opplysninger mener derfor flertallet at det ikke er sannsynliggjort at leietaker hadde forsett om at manglende renhold ville utgjøre et skadeverk.

Sikrede viser til at «leietakers forståelse knyttet til manglende rengjøring og rydding ... må føre til bevisst skadeverk», og at leietaker på grunnlag av sikredes anmodning om å rengjøre og rydde må «ha holdt det for sannsynlig at hennes unnlatelser har ført til omfattende skade». Flertallet kan ikke se at bevisst unnlatelse av å følge utleiers anmodning er det samme som forsettlig skadeverk. Anmodningen gjaldt renhold og rydding, og manglende renhold og rydding er ikke i seg selv skadeverk. Skadeverk oppstår først når manglende renhold og rydding fører til negativ fysisk innvirkning på «bygninger og hageanlegg samt innbo og løsøre på forsikringsstedet». Flertallet kan ikke se at det er sannsynliggjort forsett i forhold til denne virkningen av manglende renhold og rydding.

Spørsmålet er dernest om det foreligger grovt skadeverk etter strl. § 352. Ved avgjørelsen av om det foreligger grovt skadeverk skal det bl.a. legges vekt på om skaden «er av et stort omfang», jf. bokstav b. Skyldkravet etter denne bestemmelsen er grov uaktsomhet, som betyr sterkt klanderverdig adferd.

Foretaket har på forespørsel anført at det ikke dreier seg om grovt skadeverk fordi skaden er mindre enn 1.5 G. Foretaket har ikke kommentert spørsmålet om det foreligger sterkt klanderverdig adferd. Sikrede anfører at leietakers forhold er forsettlig og har ikke kommentert spørsmålet om sterkt klanderverdig adferd, og heller ikke forholdet til strl. § 352.

1 G er ca. kr 130 000. Foretakets kalkyle tilsier at skaden ligger på kr 123 906 eks. mva., men dette var før konstruksjonen ble åpnet og skadeomfanget avklart. Flertallet mener det må legges til

grunn at skadene ligger over dette beløpet, men ikke så høyt som sikredes krav på kr 653 473, som gjelder full totalrehabilitering av leiligheten. Flertallet har ikke grunnlag for å fastslå noe beløp, men mener bildene av skadene og de opplyste beløpene samlet tilsier at det dreier seg om grovt skadeverk. Flertallet mener også at leietakerens forhold må regnes som sterkt klanderverdig, jf. vurderingen knyttet til forsettskravet ovenfor. I så fall er skadene som følge av leietakerens skadeverk omfattet av forsikringen.

Nemndas mindretall, Alexander Venås, bemerker:

Mindretallet mener sikrede må få medhold med følgende særmerknad:

Forbrukerrepresentanten er enig med flertallet ellers i at skadeomfanget her er stort nok til at det dreier seg om grovt skadeverk, men mener dessuten at skadeverket sannsynligvis var forsettlig. Forbrukerrepresentanten er enig med flertallet ellers i at manglende renhold og nedsatt boevne typisk ikke er forsettlig skadeverk. I denne saken er imidlertid skadene fra kattene svært omfattende. Det virker usannsynlig at leietakeren underveis ikke forstod og ble bevisst på at det å ikke rydde og rengjøre etter kattene, sannsynligvis ville gjøre skade på leiligheten. Dette særlig tatt i betraktning utleierens pålegg.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Sikrede gis delvis medhold.

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