

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-790

30.6.2026

Gjensidige Forsikring ASA

Bygning - innbo (kombinert)

Skadeverk på utleiebolig – utført av leietaker?

Sikrede leide ut deler av eiendommen sin. Han meldte så skade under forsikringen og krevde erstatning for skadeverk utført forsettlig av leietaker. Sikrede mente leietaker blant annet hadde utført ulovlig trefelling på tomten, tilført jordmasser og dumpet avfall i skogsområdet tilknyttet eiendommen. Foretaket avviste dekning med henvisning til at det mente sikrede ikke hadde dokumentert skader forsettlig påført av leietaker. Det fremsto ut fra korrespondansen med leietaker som at det var uenighet om hvem som tok initiativ til handlingene sikrede mente utgjorde skadeverk. Ulovlig avfallshåndtering, demontering av garasjeport og gjerde, trefelling og asfaltering utgjorde uansett ikke skadeverk etter foretakets syn. Sikrede mente derimot at handlingene var omfattet av straffeloven § 351, og at leietaker utførte disse bevisst. Sikrede mente det ikke var tvil om at det var leietaker som sto bak skadeverket. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skadeverk på utleid eiendom.

Sikrede eier en eiendom som er delvis utleid. Ifølge fremlagt forsikringsbevis utstedt 8.5.25 omfatter forsikringen for utleiedelen «Plutselig og uforutsett skade» ved skadeverk, jf. straffeloven § 351, «med vilje påført av leietager».

Vilkåret unntar:

- Skade som andre enn sikrede er pliktig til, og har økonomisk evne til å erstatte, i henhold til garanti eller annen avtale
- Vedlikehold og slitasje av bygning
- [...]
- Skade som skyldes feil-, uforsiktig-, eller hard bruk
- Vasking og rydding av etterlatte eiendeler eller søppel
- [...]
- Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, og knirk i gulv samt mindre hakk og merker

Sikrede sendte 4.7.25 skademelding om hærverk under forsikringen med skadedato 26.6.25:

Det er imidlertid påvist at leietaker har gjennomført følgende ulovlige og uautoriserte tiltak uten utleiers samtykke:

- Tilført og oppfylt store mengder jordmasser på eiendommen uten godkjenning.
- Utført ulovlig trefelling på tomten.

- Dumpet store mengder avfall direkte i skogsområdet tilknyttet eiendommen | inkludert farlig avfall som blant annet asfalt. Dette utgjør et alvorlig miljøbrudd.

Sikrede sa opp leieforholdet 30.6.25 med tre måneders oppsigelsestid og sendte samme dag pålegg til leietaker om fjerning av avfall og tilbakeføring av tomt til opprinnelig stand.

Sikrede anmeldte 17.7.25 forholdet til politiet, som bekreftet registrering 29.7.25. Sikrede sendte e-post til politiet 31.7.25 med anslag over kostnader han krevde i erstatning. Saken ble henlagt 31.7.25 på grunn av manglende saksbehandlingskapasitet.

I kommunikasjon mellom sikrede og leietaker på e-post 19.8.25 anførte sikrede:

Aldri – slik du hevder – har jeg gitt samtykke til felling av trær, demontering av gjerder osv. [...]. Dere har laget en søppelfylling på min eiendom, kjørt inn så mye skrot at dere har gått utenfor tomtegrensen, felt trær som krever melding, felt trær på kommunal grunn, unnlatt å tømme septiktanken (siden november har den blitt tømt bare én gang – og det først etter mine påminnelser). Hele plassen var i kaos, plenen uklipt.

Leietaker svarte at:

Vi har brukt mye tid og arbeid på å klargjøre plassen. Alle skritt ble drøftet med Dem – blant annet når det gjaldt felling av trær, fjerning av gjerde og utvidelse av plassen. Vi har bevis for dette i form av epostkorrespondanse og telefonsamtaler.

Når det gjelder anklagen om tømning av avløp – jeg sier det tydelig: Ingen fra vår side har noen gang fått tillatelse til, eller foreslått, slike handlinger. Det ville aldri falt oss inn. Denne handlingen ble utført av Deres medarbeider, som selv uttalte at dere alltid hadde gjort det på den måten tidligere. Nå forsøker De å skyve ansvaret over på oss, noe som er uakseptabelt.

Når det gjelder trærne – dette var også Deres initiativ. De bestilte selv felling tidligere, også på skogstomten der sommerhuset står. Der ble det felt trær med stor diameter. Slike handlinger var hos Dem dagligdags tidligere, derfor hadde Deres medarbeidere ingen betenkeligheter med å felle disse mindre trærne nå.

I tillegg minner jeg om at vi utførte reparasjon av avløpssystemet. Vi har opptak fra arbeidet som viser at tettningen ikke skyldtes oss. Disse arbeidene har vi ennå ikke fakturert.

Sikrede svarte:

Når det gjelder fjerning av gjerdet – i henhold til innholdet i vedlagte SMS – gjaldt dette kun et kort avsnitt på venstre side av innkjørselen. Jeg ga også samtykke til å 'jevne ut' området på dette stedet, men ikke til å tilføre flere titalls tonn avfall og utvide tomten utover dens grenser, slik De har gjort både på østsiden og på sørvestsiden. Jeg behøver ikke engang å nevne typen masser som ble brukt i det dere kaller 'utjevning'.

Videre minner jeg om at både felling av trær på kommunal grunn og tømning av septiktank ble utført av deres ansatte, ikke mine. Siden oktober 2024 har herrene [...] vært ansatt hos dere, ikke hos meg.

Når det gjelder avløpet – på tidspunktet da eiendommen ble overdratt til leie, fungerte alle installasjoner som de skulle. Problemet med avløpet oppsto i mai 2025, altså syv måneder etter at dere overtok eiendommen.

Dette ble besvart av leietaker på følgende måte:

1. Tomtegrenser og trefelling

Vi vet ikke om grensene ble overskredet – dette skulle kontrolleres av Deres tidligere ansatte, som kjente området og visste hvor grensen gikk. Dersom noe ble gjort feil, var det ikke på vårt initiativ eller etter vår vilje.

2. Avfall

Ingen i vårt team har kastet avfall i skogen. Denne påstanden er helt grunnløs, og vi betrakter den som en ærekrenkelse. Avfallet hopet seg opp på plassen på grunn av Deres stadige endringer av planer og leieperioder. Deretter ble alt dekket av snø. Senere ble avfallet sortert og kjørt bort av oss – vi har dokumenter og fakturaer fra firmaet [...] som bekrefter dette. I løpet av arene har vårt firma generert kvitteringer for avfallshandtering på beløp som overstiger flere millioner kroner.

Vi ser gjerne at Deres firma også kan fremvise tilsvarende kvitteringer for lovlig bortkjøring av avfall. Vi vet nemlig at en stor del av materialene ble brent i Deres ovn. Dette kan enkelt kontrolleres – det er bare å bestille en bekreftelse på de kostnader som er oppgitt av firmaet til avfallshåndtering.

Sikrede kommenterte dette slik:

Punkt 1) Mine tidligere ansatte har siden oktober ikke lenger vært mine ansatte, og de er heller ikke en part i avtalen.

Punkt 2) Ulovlig dumping av avfall i skogen (inkludert farlig avfall) er dokumentert – jeg har vitner, innsamlede prøver, droneopptak som viser oppgraving av avfall, samt en serie bilder.

[...]

Punkt 4) Jeg forstår at flytting av lageret er tidkrevende og kostbart. Likevel har De ikke oppfylt vilkårene i avtalen, og konsekvensen av dette er oppsigelsen.

Punkt 5) Den uttalelsen De viser til, gjaldt en samtale om området på venstre side av innkjøringen. Det er ingen grunn til å presisere åpenbare regler som allerede følger av både kontrakten, alminnelig lovgivning og normal anstendighet. Jeg ser intet behov for å spesifisere at 'vi dumper ikke asfalt i skogen', for deretter å diskutere om dette også gjelder betong eller asbest.

Foretaket kontaktet sikrede om skadesaken 20.8.25 og 21.8.25 og avtalte besiktigelse. Foretaket engasjerte 1.9.25 sakkyndig for besiktigelse. Skaderapporten angir:

Her har leietager tatt seg til rette, og uten tillatelse dumpet urene masser, fylt ut tomten slik at det har påført septiksystemet skader og påført mindre skader på bygg og eiendom.

Skade 1:

3 ulovlige fyllinger med uren/ukjent masse

Fylling 1: ca 200-250 kubikk

Fylling 2: ca 150-300 kubikk

Fylling 3: ca 10 kubikk

Hva som ligger i fyllingen er ukjent, med ft har bilder som underbygger at det fylt opp med diverse byggavfall, stein, mur, betong, grus, isopor, stål, varmekabler.

Fyllingen strekker seg ifølge ft ut over eiendomsgrenser og inn på marka område, og er i strid med reguleringsplan.

Skade 2:

port på garasje er demontert

Usikkert om denne bare kan monteres igjen.

Vindski på garasje har vært skadet, og er forsøkt fikset, men det mangler litt maling og beslag.

Skade 3:

Port eiendom er demontert, gjerdestolpe mangler

Skade 4:

Sår i kledning på hus, trolig etter gravemaskin eller lignende.

Skade 5:

Leietager hat asfaltert ca 60m² uten tillatelse fra eier.

Foretaket avslo krav om dekning under forsikringen 9.9.25 for følgende forhold:

1. Tre ulovlige fyllinger med uren eller ukjent masse
2. Port på garasje er demontert
3. Port på eiendom er demontert, og gjerdestolpe mangler

4. Sår i kledning på hus, trolig etter gravemaskin eller lignende

5. Asfaltering av ca. 60 m² uten tillatelse fra eier

Foretaket begrunnet avslaget slik:

Vilkåret sier: plutselig og uforutsett skade ved - skadeverk:

- forsikringen dekker ikke opprydding av avfall eller skrot leietaker har samlet over lang tid.
- forsikringen dekker ikke skade som andre enn sikrede er pliktig til, og har økonomisk evne til å erstatte, i henhold til garanti eller annen avtale.

Vår vurdering

Vi kan ikke se at noen av de beskrevne forholdene oppfyller vilkårene for skadeverk slik dette er definert i forsikringsavtalen. Det er ikke dokumentert at skadene er påført med hensikt om å ødelegge eller skade eiendommen. Skadene fremstår i hovedsak som følge av manglende tillatelse, uforsiktighet eller feil bruk, og ikke som villet skade.

Sikrede påklaget avslaget samme dag. Foretakets klageinstans vurderte saken på nytt 29.10.25 uten å finne grunnlag for å endre foretakets avgjørelse. Fra klageinstansens vurdering siteres:

Etter å ha gjennomgått skaderapporten og dokumentasjonen du har sendt inn, mener vi at det ikke er sannsynliggjort skader som er forsettlig påført av leietaker. Basert på det som er innsendt av dokumentasjon under skadesak XXX,9 (Rettshjelp), forstår vi det slik at det er uenighet om hvem som har initiert de ulike handlingene. Slik vi forstår det, mener leietaker at avfallet ikke er kastet av hans ansatte. De mener også at de har handlet som avtalt og at du var kjent med trefelling, fjerning av gjerde og utvidelse av tomten.

Vi ser at din folkeregistrerte adresse tilsier at du selv bor på eiendommen. I tillegg er det registrert at du selv har oppført [aksjeselskap], et aksjeselskap, på samme adresse. I forsikringsbeviset er det kun angitt at eiendommen er delvis utleid.

[...]

Uansett om man skulle legge til grunn at leietaker har utført dette, mener vi at ulovlig avfallshåndtering, demontering av garasjeport, demontering av gjerde, trefelling og asfaltering ikke kan anses som skadeverk. Uten nærmere holdepunkter må det legges til grunn at dette gjøres for å dekke ulike behov, blant annet for større gårdsplass/innkjøring, avfallshåndtering etc., uten at det kan vurderes å være skadeverk på eiendommen i henhold til straffeloven § 351. Det fremstår i hovedsak å være tale om inngrep som er gjort uten tillatelse.

For ødelagt vindski, sår i kledning og skadet kumlokk ble det vist til at forsikringen unntar skade som skyldes feil-, uforsiktig-, eller hard bruk, og skade som består av flekker, riper, svinnsprekker og avskallinger.

Sikrede ba om ny vurdering og klaget saken inn for Finansklagenemnda 3.11.25.

Sikrede krever erstatning for skade på eiendommen påført av leietaker. Handlingene omfattes av straffeloven § 351, og leietaker utførte disse bevisst. Sikrede bestrider at det er usikkerhet rundt hvem som har utført det forsettlige skadeverket, og at det er leietaker som blant annet har dumpet byggavfall i skogsområdet bak huset, tilført og fylt opp jordmasser på eiendommen uten samtykke og felt trær på eiendommen.

Forsikringsforetaket avviser ansvar og anfører at sikrede ikke har sannsynliggjort skader som er forsettlig påført av leietaker. Det er uenighet om hvem som initierte handlingene, og foretaket finner det heller ikke dokumentert at handlingene er utført av leietaker. I ethvert tilfelle mener foretaket ulovlig avfallshåndtering, demontering av garasjeport og gjerde, trefelling og asfaltering ikke kan anses som skadeverk. Ødelagt vindski, sår i kledning og skadet kumlokk, ville uansett vært unntatt som skade som skyldes feil-, uforsiktig-, eller hard bruk og skade som består av flekker, riper, svinnsprekker og avskallinger.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skadeverk påført av leietaker.

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 2018-077.

Sikredes forsikring omfatter «Plutselig og uforutsett skade» ved skadeverk, jf. straffeloven § 351, «med vilje påført av leietager». Slik saken er opplyst er sikrede og leietaker uenige om bakgrunnen for blant annet felling av trær, dumping av avfall og fylling på eiendommen, samt hvem som har utført handlingene. Leietaker hevder dette ble utført etter avtale med sikrede, og dels av sikredes ansatte, mens sikrede bestrider at dette var avtalt, og at leietaker i alle fall har gjort tiltak som gikk lenger enn det som var avtalt. Med skriftlig saksbehandling er det ikke mulig for nemnda å vurdere om sikrede eller leietakers fremstilling er korrekt. Disse spørsmålene bør belyses med muntlige forklaringer i en hovedforhandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Saken avvises.

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