

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-994

14.9.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Utleie – skadeverk? – husleietap? – oppstått før tegning?

Sikrede tegnet 15.8.25 innboforsikring på sin bolig som hadde vært utleid siden 10.11.23. Den 12.11.25 mottok foretaket en skademelding fra sikrede med krav om erstatning for husleietap i perioden juli til desember 2025. I tillegg krevde sikrede erstatning for skader i utleieboligen. Kravet ble avslått av foretaket med den begrunnelse at forsikringen ble tegnet etter at sikrede var kjent med forholdet og misligholdet startet. Ifølge foretaket var det heller ikke dokumentert forsettlig skadeverk. Sikrede var uenig og viste til at det var ukjent for sikrede at leietaker ville misligholde husleien, samt at foretaket var ansvarlig for skadene i utleieboligen. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert at skadene i boligen var oppstått i forsikringstiden. Videre kom nemndas flertall til at et samlet betalingsmislighold over flere måneder utgjør samme forsikringstilfelle, og at dette da var inntruffet før forsikringstiden.

Saksfremstilling

Saken gjaldt krav om erstatning for skadeverk og husleietap i utleiebolig.

Sikrede tegnet 15.8.25 Super innboforsikring for utleiebolig med blant annet følgende vilkår:

4. Hvilke skader dekkes

Innboforsikringen gjelder fysisk skade på forsikrede ting, og som har inntruffet i forsikringstiden. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

...

4.5. Tyveri, ran og skadeverk

4.5.3. Skadeverk jf. strl. § 351

Forsikringen gjelder for forsettlig skadeverk på innbo og løsøre.

Erstatningen er begrenset til 40 000 kroner når:

- Skadeverk er begått av leietaker eller dens gjester.
- Skadeverket er skjedd på annet sted enn forsikringsstedet.

Dekningen er ubegrenset og gjelder i tillegg for skade på den utleide boligen dersom kriteriene i punktet om 'If Utleieforsikring' er oppfylt. Se punktet 'Ubegrenset forsikringssum' for maksimal samlet erstatning per ting/samling.

UNNTATT ER:

- Skadeverk forårsaket av husstandsmedlem.
- Skade som skyldes dyrehold.
- Skade som består i riper, rifter, skraper, flekker, hakk og lignende kosmetiske skader.
- Hard eller feil bruk. Skadeverk skal alltid politianmeldes. Spesiell egenandel for skadeverk på utleid bolig, se punktet 'Egenandel ved utleie'.

...

4.11. If Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger (kun for Utvidet og Super)

Forsikringen forutsetter at utleieforholdet ikke er å regne som næringsvirksomhet etter retts- og ligningspraksis, at det er opprettet en skriftlig husleieavtale og at et depositum tilsvarende minimum to måneders leie, er avtalt og innbetalt før innflytting. Alternativt, kan det etableres bankgaranti tilsvarende to måneders husleie. ...

4.11.1. Misligholdt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for 6 måneder. Erstatningen er begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse, med tillegg for 2 måneder. Erstatning for leietap ytes kun en gang per leietaker.

Sikrede hadde et utleieforhold i perioden 10.11.23 til 9.11.26. Han sendte 12.11.25 skademelding til foretaket og opplyste at leietaker ikke hadde betalt husleie i perioden juli til desember 2025. Han krevde også dekning for skader i utleieboligen. I skademeldingen fremgikk følgende:

Når varslet du namsmannen? 03.09.2025

Er leietaker ute av boligen? Nei

Oppgi hvilke måneder du ikke har fått husleie for: Juli, August, September, Oktober, November, Desember

Har du sendt 'begjæring om utkastelse' til namsmannen? Ja

...

Har leietaker utført skadeverk på bygningen eller fast inventar? Ja

Beskriv skadene: Jeg har bedt om prisoverslag på skader på vegger, dører, tak gulv og annet fra et firma, kommer i morgen på befaring

Foretaket avsto kravet 13.11.25 med henvisning til at forsikringen var tegnet etter at sikrede var kjent med skadene og betalingsmisligholdet:

Vi viser til mottatt skademelding gjeldene utestående leie og skader i bolig.

Det er opplyst i skademeldingen at det er utestående leie fra juli 2025 og at det er skader i boligen. Ifølge innsendt dokumentasjon ser vi at leieboer har bodd i boligen siden 10.11.2023.

Forsikringen i If er tegnet inn med gjelder fra dato 15.08.25. Det betyr at forsikringen er tegnet etter at man er kjent med forholdet og misligholdet startet.

Forsikringen har ingen tilbakevirkende kraft og vi beklager derfor at vi ikke kan hjelpe i dette tilfellet.

Sikrede klaget og anførte at leietaker hadde forklart at årsaken til at husleien ikke ble betalt var at leietaker hadde mistet pass og bankbrikke. Det var derfor ukjent for sikrede at leietaker ville fortsette betalingsmisligholdet. Vedlagt klagen fulgte diverse bilder av skadene i utleieboligen.

Etter ny gjennomgang opprettholdt foretaket avslaget 24.11.25. Foretaket anførte at skadene var unntatt i vilkårene og at det heller ikke var dokumentert forsettlig skadeverk.

Det var deretter ytterligere korrespondanse mellom partene, uten at foretaket endret sin tidligere avgjørelse.

I desember 2025 oversendte sikrede en bekreftelse på anmeldt forhold til politiet, der gjerningsdato for skadeverket ble oppgitt til 1.7.25.

Sikrede krever erstatning for skadeverk og dekning for husleietap for perioden september til desember 2025. Siste kontakt med leietaker var i slutten av juli 2025. Da ble det opplyst at

leietaker skulle ta muntlig kontakt med Nav slik at husleien ble betalt. Sikrede kunne ikke vite at leietaker ikke ville betale husleie videre eller at det var skader/forsøpling i boligen.

Avslaget bygger på en uriktig forutsetning om at én manglende husleitermin før avtaleinngåelsen innebærer et kjent og varig mislighold. Forsikringen løp fra 15.8.25, før misligholdet for september og før sikrede ble kjent med skadene i boligen. På dette tidspunktet forelå verken oppsigelse, utkastelsesvarsel eller erkjennelse av varig betalingsunnløstelse. Skadetidspunktet er heller ikke dokumentert av foretaket, og politianmeldelsens dato er en omtrentlig angivelse.

Sikrede har ikke opptrådt svikaktig etter forsikringsavtaleloven (fal.) § 4-9. Det følger videre av fal. § 8-1 at forsikringen dekker uhell og tap som oppstår etter at forsikringsavtalen trer i kraft så lenge forsikringstaker ikke kjente til eller burde kjenne til at tapet ville inntreffe. På tegningstidspunktet var det ingen indikasjoner på at leietaker ikke ville betale fremtidig leie eller forlate boligen i slik tilstand. Det fremstår derfor urimelig å avslå erstatning for tap som inntraff etter tegning, og som sikrede ikke hadde kjennskap til da avtalen ble inngått.

Foretaket avviser ansvar. I henhold til vilkårene pkt. 4.4 omfatter forsikringen fysisk skade på forsikrede ting som har oppstått i forsikringstiden. At skaden/tapet må ha inntruffet i forsikringstiden er en forutsetning for at de ulike dekningsbestemmelsene skal komme til anvendelse.

Skadeverk

Boligen har vært utleid i et år og ni måneder før sikrede tegnet forsikring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på når skadene oppstod. Det er derfor sannsynlighetsovervekt for at skadene i boligen har oppstått før forsikring ble tegnet. Leietaker har kun bodd i boligen en kort periode mens forsikringen var gyldig, sett i forhold til lengden på leieforholdet. I politianmeldelsen er gjerningsdato videre oppgitt til 1.7.25. Skadene bærer også preg av å være slitasje- og bruksskader som oppstår over tid. Disse har således oppstått før forsikring ble tegnet.

Forutsatt at skadene oppsto i forsikringstiden, er det heller ikke dokumentert forsettlig skadeverk på innbo og løsøre, jf. straffeloven (strl.) § 351. Forsikringen har unntak for skade som består av riper, flekker, hakk, kosmetiske skader samt hard eller feil bruk.

Sikrede har fremlagt en rekke bilder, men skadene det vises til gjelder i hovedsak manglende rengjøring. Manglende rengjøring er ikke en skade, og kan heller ikke regnes som skadeverk sml.

FinKN 2021-1132. Skader i form av riper, hakk og kosmetiske skader må ellers anses som vanlig etter nærmere to års utleie, herunder slitasje som følge av hard og/eller feil bruk. Det er ingenting som tilsier at skadene er påført med forsett om skadeverk.

Husleietap

Boligen har vært utleid i lang tid før sikrede tegnet forsikring. Avtalen ble inngått i august 2025 etter at leietaker ikke hadde betalt husleie for juli. På det tidspunkt var misligholdt husleie kjent for sikrede. Det har ingen betydning at sikrede oppfattet det slik at leietaker ville betale husleie videre så lenge misligholdet startet før sikrede inngikk forsikringsavtalen.

Foretaket har ikke påberopt svik eller brudd på opplysningsplikten ved tegning. Spørsmålet blir derfor om forsikringstilfellet inntraff i forsikringstiden. At sikrede var kjent med misligholdet på tegningstidspunktet illustrerer kun at det forholdet som senere førte til tapte leieinntekter allerede forelå da forsikringen ble tegnet. Ifølge husleiekontrakten skal husleien betales forskuddsvis innen den 1. hver måned. Da avtalen ble inngått 15.8.25 hadde leietaker allerede unnlatte å betale husleie både for juli og august. Foretaket kan ikke se at det oppstår et nytt

forsikringstilfelle hver måned så lenge misligholdet består. Forsikringstilfellet inntraff da leietaker første gang misligholdt sine betalingsforpliktelser.

De etterfølgende månedene representerer de fortsatte økonomiske konsekvensene av det samme misligholdet. Saken ville stilt seg annerledes dersom leietaker hadde gjenopptatt betalingene, og det på et senere tidspunkt oppstod et nytt mislighold. På tegningstidspunktet var det kjent for sikrede at leietaker misligholdt sine betalingsforpliktelser. Forsikringstilfellet forelå derfor allerede ved avtaleinngåelsen.

En forståelse om at sikrede kan tegne forsikring etter at et betalingsmislighold er etablert, og deretter kreve dekning for de økonomiske konsekvensene av det samme misligholdet måned for måned, strider mot grunnleggende forsikringsrettslige prinsipper. Vilklårene pkt. 4.11.1 om misligholdt husleie kommer derfor ikke til anvendelse.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Finansklagenemnda Skades flertall, Trine-Lise Wilhelmsen og Trine Vøien, bemerker:

Spørsmålet er om foretaket kan holdes ansvarlig for

1. skader på utleiebolig;
2. husleietap.

1. Skader på utleiebolig

Sikredes forsikring gjelder etter pkt. 4 «fysisk skade på forsikrede ting, og som har inntruffet i forsikringstiden». Det er derfor en grunnleggende forutsetning at de skader sikrede krever dekning for har inntruffet i forsikringstiden.

Etter det opplyste flyttet leietaker inn i boligen 10.11.23. Forsikringen ble tegnet hos foretaket 15.8.25, et år og ni måneder senere. Det er uklart både når og hvordan skadene oppstod. Det fremstår som like sannsynlig at flere av skadene har inntruffet før forsikringen trådte i kraft som at de oppsto i forsikringsperioden. Dette gjelder særlig fordi skadene bærer preg av å være forårsaket av slitasje og bruk. Flertallet kan derfor ikke se at sikrede i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort skadeverk i forsikringstiden.

2. Husleietap

Sikrede krever i tillegg erstatning for tapte leieinntekter for perioden september til desember 2025.

Sikredes forsikring omfatter husleietap etter følgende regler:

4.11.1. Misligholdt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for 6 måneder. Erstatningen er begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse, med tillegg for 2 måneder. Erstatning for leietap ytes kun en gang per leietaker.

Foretakets ansvar utløses når «leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen». Mislighold av leieavtalen er derfor forsikringstilfellet i denne dekningen. Vilklåret sier videre at når leieavtalen er misligholdt, er dekningen begrenset til «maksimalt et beløp tilsvarende husleie for 6 måneder», og at det kun gis dekning «en gang per leietaker». Begrensningen for inntil seks måneder må sees som en begrensning i dekningens beløpsmessige omfang, og gjelder da kun en gang for samme leietaker. Flertallet mener det er naturlig å forstå vilklåret i sammenheng slik at et samlet mislighold over flere måneder utgjør samme forsikringstilfelle, jf. at erstatningen «ytes kun en gang per leietaker». Hvis meningen var at hvert mislighold utgjorde et forsikringstilfelle, er

det lite treffende å si at erstatningen «ytes kun en gang». En sumbegrensning i vilkårene vil også normalt være knyttet til hvert enkelt forsikringstilfelle.

En forsikringsavtale dekker kun forsikringstilfeller som inntreffer i forsikringstiden, jf. Høyesterettsdom HR-2020-1262-A og vilkårene pkt. 4 ovenfor.

Forsikringsavtalen ble inngått 15.8.25. Da hadde leietaker allerede unnlatt å betale husleie både for juli og august. Leieavtalen ble m.a.o. misligholdt før forsikringen ble tegnet. Forsikringstilfellet som grunnlag for foretakets ansvar inntraff dermed før forsikringstiden og er ikke dekket. Dekning av et allerede inntruffet forsikringstilfelle strider mot det grunnleggende utgangspunktet at forsikring dekker risiko for skade og ikke skade som allerede er inntruffet.

Det forhold at forsikringen er begrenset til å gjelde fra perioden fra begjæring er sendt namsmannens om fravikelse må sees som en angivelse av den misligholdsperioden forsikringen omfatter og er dermed en del av erstatningsberegningen som ikke får betydning for periodisering av foretakets ansvar.

Det er etter dette ikke grunnlag for ansvar under utleieforsikringen.

Nemndas mindretall, Hege Sundby, bemerker:

Mindretallet er kommet til et annet resultat.

Mindretallet er enig med flertallet i vurderingen av kravet knyttet til skadeverk.

Når det gjelder kravet om dekning for manglende husleie, har mindretallet kommet til et annet resultat.

Det er ikke omtvistet at leietaker hadde misligholdt betalingsforpliktelser før forsikringen trådte i kraft 15.8.25. Mindretallet er enig i at forsikringen ikke gir dekning for tapte leieinntekter som skriver seg fra tiden før forsikringens ikrafttredelse.

Spørsmålet er om det tidligere misligholdet også innebærer at tapte leieinntekter etter forsikringens ikrafttredelse må anses som utslag av et forsikringstilfelle som allerede var inntruffet.

Vilkårene gir erstatning for tapt leieinntekt dersom leietaker ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen og avgrenser erstatningsperioden til tiden fra begjæring om fravikelse er sendt namsmannen og frem til boligen er tilbake i sikredes besittelse. Etter mindretallets syn gir ordlyden ikke holdepunkter for at leietakers første betalingsmislighold skal anses som ett sammenhengende forsikringstilfelle som også omfatter alle senere husleiemønstre.

De senere husleiekravene var ikke forfalt da forsikringen trådte i kraft, og det var heller ikke på dette tidspunktet avklart at disse ikke ville bli betalt. At leietaker allerede var i mislighold innebar kanskje en økt risiko for fortsatt mislighold, men kan etter mindretallets syn ikke uten videre likestilles med at tapet knyttet til fremtidige leieinntekter allerede var inntruffet. Det må skilles mellom et forhold som øker risikoen for et senere tap, og selve det tapet forsikringen dekker.

Mindretallet legger også vekt på at foretaket ikke har påberopt svik eller brudd på opplysningsplikten ved tegningen. Sikredes kjennskap til det tidligere misligholdet kan derfor ikke i seg selv begrunne at senere tapte leieinntekter faller utenfor dekningen.

Begjæring om fravikelse ble sendt namsmannen 3.9.25. Tapte leieinntekter i den etterfølgende perioden oppstod således etter at forsikringen var trådt i kraft og innenfor den perioden vilkårene angir for erstatning.

Mindretallet mener på denne bakgrunn at sikrede har krav på erstatning for tapte leieinntekter fra begjæringen om fravikelse ble sendt og frem til boligen var tilbake i sikredes besittelse, innenfor de øvrige begrensningene som følger av vilkårene. Sikrede bør etter dette gis delvis medhold.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Skades konklusjon

Foretaket gis medhold.

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