

Finansklagenemnda Skade

Avgjørelse FinKN 2026-996

15.9.2026

If Skadeforsikring NUF

Bygning - innbo (kombinert)

Skader forårsaket av leietaker – sannsynliggjort forsettlig sopp- og råteskader.

Sikrede meldte om skader på sin utleiebolig etter at leietaker hadde etablert en hasjplantasje i boligen. Leietaker hadde bygget om deler av boligen, herunder ventilasjonssystemet, for å tilrettelegge for produksjonen. Plantasjevirkksomheten medførte høy luftfuktighet og sopp- og råteskader i boligen. Sikrede krevde erstatning for skadene under forsikringen som skadeverk. Foretaket aksepterte dekning av en del av skadene, men anførte at sopp- og råteskader var unntatt fra sikredes basisdekning. Videre anførte foretaket at det ikke var dokumentert at leietaker forsettlig hadde påført boligen sopp- og råteskader. Vedrørende sikredes anførsel om at foretakets erstatningsoppgjør var for lavt, hevdet foretaket at sikredes rapporter inkluderte skader foretaket ikke var ansvarlig for, herunder sopp- og råteskader, og at foretakets oppgjør derfor var i tråd med vilkårene. Sikredes krav om husleietap utover fem måneder ble også avslått. Nemnda kom til at saken måtte avvises av bevismessige hensyn.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om erstatning for skader forårsaket av leietaker og spørsmål om foretakets erstatningsoppgjør for tapet er korrekt.

Sikrede hadde Basis bygningsforsikring med følgende vilkår:

3.2.2. Tap av husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes

Tapet regnes fra skadedato frem til tidspunkt da reparasjon eller gjenoppføring har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig dekkes tap inntil 50 000 kroner. [...]

Det gjøres fradrag for innsparte utgifter. Økning av tapet ved forlenget byggetid som følge av forbedring, utvidelse eller annen endring, tas ikke med. [...]

4.8. If Utleieforsikring - Skader og økonomisk tap ved privat utleie av helårsboliger

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.

Husleieavtalen skal inneholde punkter som regulerer følgende: [...]

4.8.1. Misligholdt husleie

Forsikringen omfatter erstatning for tapt leieinntekt hvis leieboeren ikke betaler avtalt leie i henhold til leieavtalen, begrenset til maksimalt et beløp tilsvarende husleie for seks 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 to måneder.

Erstatning for leietap ytes kun én gang per leieavtale.

4.8.2. Utkastelse (fravikelse)

Forsikringen omfatter rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse erstattes dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen når leieforholdet er avsluttet, eller ved brudd på leieavtalen. Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum 20 000 kroner.

4.8.3. Skadeverk

Forsikringen omfatter erstatning for skadeverk, jf. straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester.

UNNTATT ER:

- Skader som består i riper, rifter, flekker, hakk og lignende kosmetiske skader.
- Skade som følge av dyrehold.
- Skade som skyldes uforsiktig, hard eller feil bruk.

Skadeverk skal alltid politianmeldes. [...]

5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

FAL. § 6-1 er fraveket. I stedet gjelder bestemmelsene nedenfor.

Erstatningsgrunnlaget fastsettes til hva det vil koste å

- reparere/utbedre skaden, eller
- gjenanskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting, eller
- gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon / gjenoppføring til samme - eller vesentlig samme - stand som umiddelbart før skaden inntraff, beregnet etter prisene på skadedagen.

If dekker ikke tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye bygningsdeler ved reparasjon ikke er estetisk kompatibel med gamle uskadede bygningsdeler. Noen eksempler på tap som ikke dekkes er skifte av gjennomgående parkett/bygningsmateriale i andre rom enn der hvor skaden har oppstått, farge- og/eller overflateforskjeller på maling, fliser og andre bygningsdeler. Der punktrepasjon er mulig skal dette som hovedregel benyttes.

If har rett til å bestemme hvilket av disse alternativer, samt hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes, eller velge å betale kontant. Kontanterstatningen kan ikke overstige det beløp If ville ha betalt for reparasjon eller gjenanskaffelse. Dersom det ikke kan dokumenteres med faktura at arbeidspenger er betalt, erstattes arbeidspenger med 75 % av Ifs avtalepartnerpriser, eksklusive merverdiavgift.

Sikrede meldte om skader på sin utleiebolig oppdaget etter at leietaker forlot boligen. Sikrede opplyste at politiet hadde oppdaget at huset var gjort om til en hasjplantasje. Skadene ble beskrevet slik:

1.Stømanlegg -fikk vedtak om frakobling etter tilsyn. 2.Hul i flere bygg murer/ vegger. 3.Vannskader overalt både synlige og teoretisk usynlige (grunnet humiditet som trengs til gartneri). 4. Knust vinduer osv. 5. mug særlig på loft (i forbindelse med gartneri- endring i inn klima til et gartneri og tørkerom). Usikker om det er mer grunnet dårlig lys (ingen strøm)

Foretaket innhentet befæringsrapport 1 fra firma 1. I rapporten ble skadene oppsummert slik:

Her har leietaker etablert plantasje i kjeller og på loftet (2etg) i forbindelse med dyrking av ulovlig planter. Dette innebærer diverse ikke godkjente ventilasjon, rør og el installasjoner, lettvegger, blanding av vinduer, samt ødelagt en del av innbo.

Skadeomfang for hvert rom/etasje ble beskrevet i rapporten.

Foretaket informerte om at firma 1 skulle lage en kalkyle for kontantoppgjør for «leietap, skader etter hærverk og utkastelses utgifter», og videre at kostnader som for eksempel utvask og skader som ikke var gjort med hensikt ikke var dekket. Foretaket dekket leietap «fra mars og frem til nødvendig reparasjon for skaden er gjort ihht rapport og kalkyle». Foretaket gjentok at skader etter mugg og råtesopper ikke var dekket av forsikringen.

Foretaket utbetalte kontantoppgjør i henhold til kalkyle fra firma 1 for skader på bygning, innbo og leietap, med fradrag for egenandel, samlet kr 264 662.

Beløpet ble deretter korrigert med tillegg av kr 2 000 for feil i leie.

Sikrede etterspurte en forklaring for hvilke skader/poster foretaket mente forsikringen ikke dekket, herunder skader boligen var påført som ifølge foretaket ikke var dekningsmessige.

Foretaket svarte:

Rapporten til [firma 1] beskriver skade som de har registrert og kalkyle vedlagt oppgjørsbrev er beskrivelse og kostnader knyttet til alle skadene som dekkes. Disse kan du sammenstille og du får da den fulle oversikten over hva som dekkes.

Da det er også avdekket skader som mugg og råte i rapport er dette påpekt at dette ikke dekkes under hennes vilkår [...].

[Firma 1] var firma som har gjort rapport og priset skadene som dekkes under hærverk BGN punkt 4.8.3

Sikrede innhentet en befaringsrapport fra firma 2 som vurderte hvorvidt plantasjevirkomheten var årsak til skadene. Firma 2 hadde følgende omtale av skader på tak og kaldt loft:

muggvekst på overflater og betydelige svelleskader i trepanel nærmest trappen med adkomst til kaldtloftet. Det er ikke tegn til råteskader som normalt ville ha oppstått ved vedvarende kondensproblematikk eller utett tak.

Plantasjen i kjelleren fører til et varmt, fuktig klima i kjelleretasjen. Det var etablert ventilasjonskanaler fra kjelleren, som var avsluttet øverst i trappen mot loftet. Dette har tilført store mengder varm og fuktig luft på loftet, som har kondensert mot nedkjølte overflater på loftet. Skadene vurderes å være en følge av det ulovlige virksomheten som var etablert i underetasjen.

Det ble ikke funnet fuktskader i kjelleren, men rapporten vurderte skadene slik:

Leietaker har satt opp ny lettvegg i kjeller (markert på skisse. Trapp og laminatgulv i kjellerstuen har blitt fjernet, og deler av gulvet i kjellerstue og tilstøtende bod er nedsenket (markert på skisse). Vinduer var tettet med plater som var fuget med byggsaum. Det er også gjort hulltaking i konstruksjoner for gjennomføringer av ventilasjonskanaler, rør ol. Eldre utslagsvask i badet er fjernet. Gulv, vegger og tak er av betong, og har således ikke fuktrelaterte skader. Konstruksjonene er endret i forbindelse med ulovlig virksomhet i underetasjen.

I første etasje fant firma 2 blant annet sprekk i vindu i trappegangen, fuktskader i trappegang og innerdør, vannskade i himling ved trapp til annen etasje, fukt på dør og avflasket maling, slått dørterskel til bad og svellet gerikt og skader på inngangsdør som følge av at politiet brøt opp døra. Fuktskader i trappegang og i innerdør mot kjeller, samt skadet entrédør, ble vurdert for å være en direkte følge av ulovlig virksomhet i boligen.

Rapporten uttalte videre at det var omfattende fuktskader i takplatene og skader på vindusforingene på loftet. Skadene ble vurdert å være en følge av installasjoner etablert i forbindelse med ulovlig virksomhet.

Fra den forenklede elektrovurderingen i rapporten fremgikk det at det var gjort omfattende utvidelser og inngrep i det elektriske anlegget, og at strømmen var koblet fra etter etilsyn. Videre skrev firma 2 at avløpssystemet i kjelleren var bygget om med gamle og nye rørdeler, men at det var lite som tydet på at ombyggingen var en direkte følge av ulovlig virksomhet. Ombyggingen var imidlertid lite fagmessig.

Ventilasjonen ble beskrevet slik at det var gjort omfattende inngrep i bygningskonstruksjoner knyttet til ventilasjonssystem til plantasjen. Det var laget hull i etasjeskillet ved trappen mot loftet og hull i teglvegg mellom kjellerstue og bad. Ventilasjonssystemet ble ansett etablert i forbindelse med ulovlig virksomhet i underetasjen.

Sikrede hadde kontakt med ny sakkyndig, firma 3. Firma 3 bekreftet at årsaken til skadene var hasjvirkksomheten i boligen, at skadeomfanget vanskelig kunne fastslås før konstruksjonen ble åpnet, og at det trolig var behov for å rive ned og bygge boligen opp igjen. En ny sakkyndig, firma 4, ble også kontaktet og bekreftet at årsaken til skadene var hasjvirkksomheten, at det var mye vann og fukt i boligen, trolig skjulte skader i konstruksjonen og trolig tale om totalrenovering.

Sikrede sendte brev til foretaket med befaringsrapport 2 og tilbud fra flere firmaer for arbeidene. Sikrede ba foretaket om en ny vurdering og fremsatte krav om dekning av blant annet kostnader til kontainer for å kaste gjenstander som var brukt i den ulovlige virksomheten i boligen.

Foretaket svarte at rapportene sikrede hadde sendt beskrev merskader, men at det enda ikke var revet noe og derfor ikke avdekket skader utover det som var beskrevet i befaringsrapport 1.

Angående sopp- og råteskadene skrev foretaket deretter:

Da det er deler av de skader som dere krever dekket som if har avslått som mugg og råteskader har jeg varslet kunde om sine klagemuligheter 16.04.26 [...].

I deres brev av 12.09.25 anfører dere slik vi forstår det at sopp- og råteskadene på loftet må vurderes som forsettlig skadeverk og omfattes av dekningen i vilkårenes pkt. 4.8.3. [...]

Vi kan ikke se at leietaker har hatt forsett om å skade boligen ved å legge ventilasjonskanal fra kjelleren opp på loftet som har tilført varm og fuktig luft på loftet. Slik handlingen fremstår er dette gjort i et forsøk på å få luften ut i et ventilert område av boligen for å unngå skade. At denne vurderingen var feil kan i beste fall vurderes som uaktsom. Uaktsomhet – vanlig eller grov – er imidlertid ikke tilstrekkelig til å utløse ansvar, jf. FinKn 2023-702 og FinKn 2024-956.

Foretaket avsto også krav om ytterligere husleietap utover fem måneder og viste til at fem måneder ble ansett som tilstrekkelig tid for å reparere skadene. Kostnader som følge av manglende fremdrift eller reparasjon av skader som foretaket ikke dekket, eksempelvis sopp- og råteskader, falt utenfor foretaket ansvar for dekning av leietap.

Sikrede krever ytterligere erstatning og anfører at foretakets erstatningsoppgjør for skadene etter skadeverk begått av leietakerne er for lavt. Sopp- og råteskader i boligen er en følge av skadeverket leietakerne har påført boligen og er derfor også dekningsmessig. Dekning av husleietap for fem måneder er ikke tilstrekkelig fordi boligen ikke er reparert enda. Det kan ikke legges vekt på at sikrede ikke har igangsatt reparasjon når erstatningsoppgjøret er omtvistet og for lavt.

Forsikringsforetaket avviser ytterligere ansvar og anfører at mugg- og råteskadene i boligen er unntatt fra forsikringsdekningen til sikrede. Forsett om skadeverk er ikke dokumentert for sopp- og råteskadene. Erstatningsoppgjøret er korrekt og basert på kalkylen fra befaringsrapport 1 for utbedring av de dekningsmessige skadene, mens sikredes prisestimat og innhentede tilbud inkluderer utbedringer av sopp- og råteskader, som er unntatt fra dekning, samt en rekke oppgraderinger. Det er ikke dokumentert ytterligere dekningsmessige skader. Husleietap er riktig beregnet i henhold til forsikringsavtalen. Fem måneder fremstår som mer enn tilstrekkelig som dekning for normal reparasjonstid.

Finansklagenemnda Skades begrunnelse

Spørsmålet er om foretaket er ansvarlig for skader på utleiebolig.

Nemnda mener denne saken reiser bevismessige spørsmål som ikke egner seg for skriftlig saksbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvorefter 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.

Skadene i boligen består ifølge rapportene som er fremlagt blant annet i fukt-, mugg- og konstruksjonsskader, ulovlige elektriske- og ventilasjonsinstallasjoner, sannsynlige skjulte skader i konstruksjonen, skader på vinduer, trapper, dører og sprekker og vannskader i tak og vegger. Foretaket har akseptert dekning av en del av skadene, men anfører at sopp- og råteskader faller utenfor dekningen.

Det er uklart for nemnda hva som er grunnlaget for foretakets avslag mht. sopp og råteskader. Forsikringsdekningen har ikke noe slikt unntak under pkt. 4.8 for utleieforsikring. Derimot inneholder vilkårene unntak for sopp og råteskader under pkt. 4.4 for vannskader og pkt. 4.7 under andre plutselige og uforutsette skader. Dette gjelder imidlertid for andre ansvarsbærende klausuler enn den som er aktuell her og kan ikke gi grunnlag for avslag under utleieforsikrings pkt. 4.8 om skadeverk.

Det avgjørende er følgelig om sopp- og råteskadene kan anses som dekningsmessig «skadeverk», jf. pkt. 4.8.3.

Sikredes utleieforsikring omfatter «erstatning for skadeverk, jf. straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester».

Vilkåret henviser til straffeloven (strl.) § 351, som innebærer at uttrykket «skadeverk» må forstås på samme måte som etter denne bestemmelsen. Bestemmelsen angir at skadeverk består i å skade, ødelegge, gjøre ubrukelig eller forspille en gjenstand som helt eller delvis tilhører en annen.

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** og **2025-926**.

Det er ikke lagt fram opplysninger om leietakerne som gir noen informasjon om deres hensikt med handlingene som førte til fukt og råte, utenom at det fremstår som tiltak for å tilrettelegge for dyrking av planter. Selv om det kan argumenteres for at en alminnelig leietaker sannsynligvis forstår eller innser muligheten for at det fuktige miljøet i boligen ville føre til sopp og/eller råte, er det vanskelig å ta stilling til dette spørsmålet uten mer informasjon om leietakernes kunnskap om hasjdyrking, erfaring med hvordan opplegget fungerte og hvilken bakgrunn de hadde for å foreta de bygningsmessige endringene som var nødvendige for å gjennomføre dyrkingen. Det vanskeliggjør også bevisvurderingen at legging av ventilasjonskanal fra kjelleren opp på loftet som har tilført varm og fuktig luft på loftet fremstår som et forsøk på å få luften ut i et ventilert område av boligen for å unngå skade. 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), Merete Anita Utgård (bransjerepresentant) og Fanny Helle (forbrukerrepresentant).