

# Utleieforsikring



- En forsikring for deg som leier ut bolig gjennom Utleiemegleren

## Forsikringsvilkår UTU2-0

Gjelder fra januar 2025

### Innholdsfortegnelse

Oversikt over forsikringen .....	2
1. Hvem forsikringen gjelder for (sikrede) .....	2
2. Hvor forsikringen gjelder .....	2
3. Hva forsikringen omfatter .....	3
4. Hvilke skader dekkes.....	3
5. Skadeoppgjørsregler og erstatningsberegning .....	3
6. Forutsetninger, bruksbegrensninger og sikkerhetsforskrifter .....	6
7. Andre bestemmelser ved skade .....	6

## Oversikt over forsikringen

Dette er en kort oversikt over innholdet i utleieforsikringen din. En utleieforsikring vil dekke typiske risikoer du står ovenfor når du leier ut en bolig.

Det er alltid dine fullstendige vilkår som er gjeldende.

INNHold	OPPSUMMERING
Misligholdt husleie	Dersom du opplever at leieboer ikke betaler avtalt husleie vil If erstatte tapt leieinntekt, med tillegg av renter, gebyrer og eventuelle tilleggskrav.
Saksomkostninger	Om du trenger å iverksette utkastelse av leieboer, eller må gå til sak for å få ut din leieboer, vil vi hjelpe deg med saksomkostninger opp til 50 000 kroner dersom saken vinner fram.
Skade og mangel	Erstatning for skade og mangel på den utleide boligen med tilhørende utearealer, forårsaket av leieboeren eller dennes gjester.

Vi håndterer skaden din på en bærekraftig måte. Vi oppmuntrer og støtter våre leverandører og partnere til å bruke bærekraftige metoder når skader skal repareres.

I dette vilkårssettet får du informasjon om hvem forsikringen gjelder for, hvor forsikringen gjelder, hva forsikringen omfatter, hvilke skader som dekkes, hvordan erstatningen beregnes, hvilke oppgjørsregler som gjelder og andre bestemmelser.

I tillegg til dette vilkår gjelder:

- Generelle vilkår
- Lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven – FAL)

Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner gjelder foran vilkåret.

Forsikringen gjelder for skade som oppstår i forsikringsperioden. Forsikringsperioden vil i dette tilfelle si avtaleperioden som er spesifisert i leiekontrakten mellom sikrede og leieboer (fra avtalens start og fram til utleier har fått boligen tilbake i sin besittelse), inngått gjennom Utleiemegleren.

Forsikringen gjelder bare for skade som inntreffer i den tid lfs ansvar løper etter forsikringsavtalen og Forsikringsavtaleloven (FAL).

## 1. Hvem forsikringen gjelder for (sikrede)

Forsikringstaker er Utleiemegleren AS, med tilhørende datterselskap. Sikrede er utleiery som har avtale med forsikringstakeren om utleieforvaltning av bolig. Det forutsettes at utleieavtalen er formidlet av Utleiemegleren, at det er foretatt en tilstandsrapport og at Utleiemeglerens øvrige tegningsvilkår er oppfylt.

## 2. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder på stedet hvor sikrede har inngått avtale med leieboer om leie av eiendom gjennom Utleiemegleren i Norge.

## 3. Hva forsikringen omfatter

### 3.1. Misligholdt husleie

Den totale erstatningen er begrenset til et beløp tilsvarende 6 måneders husleie og ytes kun én gang per leieavtale.

### 3.2. Sakskostnader

Erstatningen er begrenset til 50 000 kroner.

### 3.3. Skade og mangel

Erstatningen er begrenset til 5 000 000 kroner per skadetilfelle.

## 4. Hvilke skader dekkes

Forsikringen omfatter økonomisk tap ved utleie av bolig ved følgende tilfeller:

### 4.1. Misligholdt husleie

Erstatning for tapt leieinntekt, med tillegg av renter og gebyrer samt eventuelle tilleggskrav (vann/avløp, strøm, brensel), dersom leieboeren ikke betaler disse ytelsene i henhold til leieavtalen.

Erstatningen er begrenset til å gjelde i inntil 2 måneder etter at boligen er tilbake i sikredes besittelse og fram til nytt leieforhold trer i kraft, forutsatt at boligen ikke tas i bruk av sikrede, eller dens nærmeste familie.

### 4.2. Sakskostnader

Rimelige og nødvendige sakskostnader i forbindelse med iverksettelse av fravikelse (utkastelse) eller annen rettslig prosess erstattes dersom utleier vinner fram.

### 4.3. Skade og mangel

Erstatning for skade og mangel på den utleide boligen med tilhørende utearealer, forårsaket av leieboeren eller dennes gjester. Forsikringen gjelder også mangel i henhold til husleieloven og fysisk skade på ting inntruffet i forsikringstiden.

Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt. Skade som skyldes slitasje under normal bruk erstattes ikke.

## 5. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

### 5.1. Erstatningsberegning

#### 5.1.1. Misligholdt husleie

Ved beregning av erstatning for misligholdt husleie, legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggsytelser.

### 5.1.2. Sakskostnader i forbindelse med fravikelse (utkastelse)

Erstatning i forbindelse med fravikelse (utkastelse) eller annen rettslig prosess, beregnes på grunnlag av rimelige og nødvendige utgifter forbundet med iverksettelse og gjennomføring av fravikelse.

### 5.1.3. Skade og mangel

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

Ved beregning av erstatning for skade og mangel, fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med en rettskraftig dom hvor det er foretatt en realitetsvurdering av kravet, eller på bakgrunn av en skriftlig avtale med leieboer. For fraværdsdom hvor det ikke er foretatt en realitetsvurdering av kravet, vil erstatningsgrunnlaget fastsettes i samsvar med oppgjørsreglene nedenfor. Dersom leieboer er død eller under konkursbehandling fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med angivelse inngitt av utleier, så fremt angivelsen er forelagt dødsboet, leieboer og bostyrer, med kopi til If, med opplysning om at eventuelle innsigelser må fremmes innen 14 dager og verken dødsboet, leieboer eller bostyrer har fremmet innsigelser innen fristen.

Dersom erstatningsgrunnlaget er fastsatt på bakgrunn av en skriftlig avtale med leieboer, en fraværdsdom eller etter utløpt innsigelsesfrist i døds- og konkurstilfellene i samsvar med utleiers angivelse, gjelder i tillegg følgende skadeoppgjørregler og erstatningsberegning:

#### **Innbo**

Erstatningsgrunnlaget settes til det laveste alternativet av hva det vil koste å:

- Reparere skadet gjenstand til samme, eller i det vesentlige samme stand som da skaden inntraff, beregnet etter prisen på skadedagen.
- Gjenanskaffe tilsvarende, eller i det vesentlige tilsvarende gjenstand, beregnet etter prisen på skadedagen.

If dekker ikke tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye deler av innbo ved reparasjon ikke er estetisk kompatibel med gamle uskadede deler. Eksempel på tap som ikke dekkes er skifte av en hel sofa dersom bytte av en pute medfører en forskjell i fargenyanse.

Erstatningsgrunnlaget kan ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden.

Om brukt gjenstand erstattes med ny skal det gjøres fradrag for verdiøkning. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet med utgangspunkt i gjenstandens sannsynlige brukstid.

Følgende erstattes etter omsetningsverdien (det vil si hva tilsvarende gjenstand kunne omsettes for brukt på skadedagen):

- Gjenstander som er kjøpt brukt, arvet, eller mottatt som gave.
- Gjenstander som ikke kan gjenanskaffes.
- Dersom det er boet eller arvinger av sikrede som skal ha utbetalt erstatning.
- Utrangert innbo og innbo som sikrede ikke lenger har i bruk (eksempel lagret på loft, eller i bod).

If kan avgjøre om skaden/tapet skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenanskaffelse eller at If skaffer i det vesentlige tilsvarende gjenstand. Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det If hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse. Ved reparasjon eller gjenanskaffelse, har If rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

#### **Bygning**

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

For bygning/bygningsdel/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, er erstatning begrenset til bygningens brukbare materialer før skade. Utgifter til riving som ville påløpt uavhengig av skaden, erstattes ikke.

Dersom omsetningsverdien av den nye/reparerte bygningen blir større enn bygningens omsetningsverdi før skaden, gjøres fradrag for enhver økning i omsetningsverdien.

For bygning som ikke repareres til samme formål som på skadedagen, av sikrede, dennes ektefelle/samboer eller livsarving som byggherre, og innen fem år etter at skaden inntraff, er erstatningen begrenset til nedgang i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden. Dersom bygningen ikke kan omsettes separat, legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

Ved fastsettelse av bygningens omsetningsverdi skal det tas hensyn til mulige endringer i avkastning, beliggenhet og andre forhold.

### **Hageanlegg**

For beplantning i hageanlegget beregnes erstatningen lik gjenanskaffelse av tilsvarende vekst, som alminnelig handelsvare (ung vekst) i gartneri og lignende.

#### **5.1.4. Påløpte merutgifter på grunn av prisstigning**

Prisstigning regnes fra skadedagen til reparasjon, gjenanskaffelse har skjedd eller normalt kunne ha skjedd. I den samlede erstatning for prisstigning blir det gjort fradrag for opptjente renter.

## **5.2. Skjønn**

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller If krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår legges til grunn.

## **5.3. Forhold til konkursbo, nye eiere og lignende**

Overfor konkursbo, leasingselskap, utleiefirma, o.l. er lfs ansvar begrenset til det laveste av følgende beløp:

- nedgang i tingens omsetningsverdi som følge av skaden, og
- vedkommendes økonomiske interesse i tingen på skadetidspunktet.

Ved konkurs gjelder bestemmelsene ovenfor uten hensyn til om konkursen ble åpnet før eller etter at skaden inntraff.

Merverdiavgift erstattes ikke.

## **5.4. Eiendomsretten til skadde ting, og til ting som kommer til rette**

Sikrede er pliktig til å beholde en skadet ting mot å få utbetalt erstatning for skaden på tingen, men If har rett til å overta skadde ting.

Kommer ting til rette etter at erstatning er betalt, har den sikrede rett til å beholde tingen mot å betale erstatningen tilbake. Vil ikke den sikrede det, tilfaller tingen If.

## **5.5. Merverdiavgift**

Merverdiavgift refunderes bare i den utstrekning slik avgift er påløpt innen fem år og kan dokumenteres ved utbedring av skaden.

## **5.6. Egenandel**

Egenandelen er et beløp tilsvarende 3 måneders husleie. Husleie som gjaldt ved leieforholdets start legges til grunn.

For leieavtaler med garanti som selges gjennom megler som sikkerhet, er egenandelen et beløp tilsvarende 4 måneders leie.

Ved erstatningsberegningen gjøres reduksjoner med hjemmel i vilkår eller lov før fradrag av egenandel. Er det stillet høyere sikkerhet enn nevnt over, skal sikkerheten komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

## 6. Forutsetninger, bruksbegrensninger og sikkerhetsforskrifter

Erstatning etter utleieforsikringen er betinget av at sikkerhetsforskriftene er overholdt.

### 6.1. Sikkerhetsforskrifter (jf. FAL § 4-8)

Sikkerhetsforskrifter er aktsomhetsregler som er fastsatt for å forebygge og begrense skade. Dersom sikrede har forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene, eller påse at de blir overholdt, kan retten til erstatning helt eller delvis falle bort. Sikkerhetsforskriftene gjelder også for ektefelle/samboer.

#### 6.1.1. Leieavtalen

Skriftlig husleieavtale skal opprettes og inkludere punkter som regulerer følgende forhold:

- Hva leieavtalen gjelder,
- Hvem som er parter (kontaktdetaljer og Identifikasjon i form av fødselsnummer/organisasjonsnummer)
- Husleie, herunder husleieregulering og eventuelle tilleggskrav (vann/avløp, strøm, brensel)
- Ordensregler
- Tilbakelevering og fraflytting
- Beskrivelse av leieforholdets form og varighet
- Avsnitt om utkastelse og særlig tvangsgrunnlag, herunder at leieren godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsloven.

Sikrede plikter å gjøre det som kan forventes av ham, for å redusere tapet.

#### 6.1.2. Tapte leieinntekter og fravikelse (utkastelse)

## 7. Andre bestemmelser ved skade

### 7.1. Skademelding

Ved skade skal opplysninger som er av betydning sendes til Utleiemegleren. Skade skal meldes til Utleiemegleren etter at skadens omfang er fastsatt ved rettskraftig dom, der det er foretatt en realitetsavgjørelse av kravet, eller etter at det er erkjent ansvar i form av en skriftlig avtale med leieboer.

Tyveri og skadeverk skal meldes til politiet. If kan kreve at også andre skader skal meldes til politiet.

## 7.2. Ifs rettigheter etter erstatningsutbetaling

Ved utbetaling trer If inn i utleiers rettigheter overfor leieboer for det utbetalte beløp.

If P&C Insurance Ltd (publ), represented by its  
Norwegian branch If Skadeforsikring NUF  
The Norwegian company register,  
reg.no.: 981 290 666  
P.O. Box 240, NO-1326 Lysaker, Norway  
Office: Drammensveien 264,  
NO-0283 Oslo, Norway

Phone: +47 21 49 24 00  
[www.if.no](http://www.if.no)

Branch of:  
If P&C Insurance Ltd (publ)  
Domicile: SE-106 80 Stockholm  
The Swedish Companies Registration  
Office, reg.no.: 516401-8102