

Vilkår Utleieforsikring (utlei03)



Utleieforsikring for deg som leier ut hus, hytte eller leilighet

Gjelder fra 15.oktober 2025

Dette må du vite om forsikringen din

Dette vilkåret gjelder for utleieforsikringen din.

I tillegg til dette vilkåret gjelder Generelle vilkår i Storebrand. Generelle vilkår inkluderer blant annet regler om vårt totale ansvar ved krig eller terror, muligheten for å si opp forsikringen og retten til renter i et skadeoppgjør.

I forsikringsbeviset står det hvilke dekninger forsikringen din omfatter. Det er viktig at du sjekker at opplysningene stemmer og at forsikringsbeviset inneholder dekningene du trenger.

Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkår.

Vi erstatter skader som skjer mens du er forsikret i Storebrand. Forsikringen gjelder så lenge den blir betalt og verken du eller Storebrand har sagt opp avtalen. Avtalen blir fornyet hvert år ved hovedforfall.

I tillegg til disse vilkårene og forsikringsbeviset gjelder:

- Lov av 16.juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (FAL)
- Lov av 16.juni 1989 nr. 70 om naturskadeforsikring

A. Sammendrag av dekninger

Dette er en forenklet oversikt. Presiseringer og begrensninger er beskrevet i respektive avsnitt under.

Forsikringsdekningene i tabellen kan klikkes på for å se detaljene i vilkårene. Erstatningen er inntil angitte summer i NOK og forsikringssummene gjelder per hendelse om ikke annet er spesifisert i punktene under. Dekning for ubetalt husleie gjelder én gang per leietaker

Utleieforsikring	Utleieforsikring
Misligholdt husleie	Opptil 6 måneder
Utkastelse	20 000
Skadeverk	Omfattet
Tyveri og underslag	500 000

Viktig å vite for at forsikringen skal være gyldig

1. Det skal foreligge en skriftlig husleiekontrakt. (Se egne retningslinjer for hva kontrakten må inneholde nedenfor)
2. Leietaker må betale et depositum på minst to måneders leie eller stille en bankgaranti for samme beløp før innflytting. Egenandelen på utleieforsikringen tilsvarer minst tre måneders leie, men er det stilt høyere depositum eller bankgaranti, går hele beløpet til fradrag i erstatningsutbetalingen. Vi anbefaler derfor tre måneders depositum for å minimere din økonomiske risiko. Dette punktet gjelder ikke ved korttidsutleie av fritidsbolig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 sammenhengende døgn
3. Forsikringen må være avtalt og aktiv før nytt leieforhold starter, med mindre du allerede har forsikringen og overfører den fra et annet selskap
4. Utleieforholdet må ikke være å regne som næringsvirksomhet etter retts- og ligningspraksis
5. Forsikringen gjelder kun ved leieforhold til privatperson
6. Boligen som leies ut skal kun benyttes som fast bolig/fritidsbolig av leietaker (ikke næringsvirksomhet)
7. Arealet som leies ut er godkjent for varig opphold av kommunen
8. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt

Skadeoppgjørsregler, sikkerhetsforskrifter, begrensninger, aktsomhetskrav, egenandeler m.m. finnes i punkt A-4- A.6

Husleieavtalen du har signert med leietaker må inneholde bestemmelser som regulerer følgende forhold:

1. Hva leieavtalen gjelder – for eksempel hele boligen eller en spesifikk del
2. Hvem som er parter (navn, kontaktinformasjon og identifikasjon (fødselsnummer/org.nr.)
3. Husleie - beløp, betalingsfrister, eventuell regulering av husleien og krav til forskuddsbetaling
4. Depositum eller bankgaranti – beløp, vilkår og hvor midlene skal oppbevares
5. Ordensregler – forventet adferd, bruk av fellesarealer m.m.
6. Tilbakelevering og fraflytting – rutiner ved utflytting og krav til boligens stand
7. Leieforholdets form og varighet– om det er tidsbestemt eller ikke tidsbestemt, og fra-/til-datoer

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag – avtalen må inneholde en bestemmelse om at leietaker godtar tvangsfravikelse dersom leien ikke betales innen 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 4-18 (særlige tvangsgrunnlag)

A.1 Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for forsikringstaker. Forsikringstaker må ha tinglyst eiendomsrett i eiendommen og stå oppført som utleier av boligen i utleiekontrakten. Dersom eieren av eiendommen går bort, overføres forsikringen til dødsboet.

Ved skadeoppgjør kan Storebrand forhandle direkte med hjemmelshaver til eiendommen og utbetale erstatning til denne med bindende virkning for medforsikrede.

Forsikringen avsluttes ved eierskifte, men den nye eieren er likevel dekket i inntil 14 dager etter overtakelsen – eller til de har kjøpt en ny forsikring, hvis det skjer tidligere.

Forsikringen dekker ikke krav fra ny eier om mangler ved eiendommen. Hvis vi endrer eller sier opp forsikringen, varslers vi ikke andre med tinglyst eiendomsrett i boligen enn forsikringstaker

A.2 Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder på det sted som er nevnt i forsikringsbeviset, forsikringsstedet

A.3 Hva forsikringen omfatter

A.3.1 Mislighold husleie

Utleieforsikring	Utleieforsikring Dekker
Misligholdt husleie	Opptil 6 måneder

Dersom leietaker ikke betaler husleien som avtalt i leiekontrakten, kan du få erstatning for tapt leieinntekt – opptil seks måneders husleie. Forsikringen gjelder fra den dagen du sender krav om utkastelse til namsmannen, og frem til du får tilbake boligen – pluss to måneder ekstra. Du kan bare få denne erstatningen én gang per leietaker. Ved beregning av erstatning for ubetalt leie legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggsytelser, dog ikke høyere enn månedsleien som er opplyst til oss og som fremkommer i forsikringsbeviset.

A.3.2 Utkastelse

Utleieforsikring	Utleieforsikring Forsikringssum
Utkastelse	20 000

Hvis leieboeren nekter å flytte ut etter at leieforholdet er avsluttet, eller bryter leieavtalen, dekker forsikringen nødvendige og rimelige kostnader i forbindelse med utkastelsen. Du kan få dekket opptil 20 000 kroner.

A.3.3 Skadeverk

Utleieforsikring	Utleieforsikring Forsikringssum
Skadeverk	Omfattet

Forsikringen dekker skadeverk, jf. Strl. §351 (skadeverk) på den utleide boligen, inkludert innbo og uteområder, dersom leietaker eller deres gjester med vilje har forårsaket skade. Dette gjelder kun skade som er gjort med hensikt. Normal slitasje eller hard eller feilbruk av boligen regnes ikke som skadeverk.

Forsikringen dekker ikke

1. Skader som følge av eller skader forårsaket av kjæledyr eller andre dyr
2. Kosmetiske skader som for eksempel hakk, riper, rifter, flekker, avskallinger og lignende overflateskader dekkes ikke. Dette gjelder også hakk og riper i benkeplater og parkett.
3. Skader som ikke regnes som skadeverk
Skader som skyldes vanlig slitasje, hard bruk eller feil bruk av boligen. Eksempler på dette kan være:
 - Utgifter til vasking eller fjerning av etterlatte eiendeler og søppel
 - Oppsvulmede baderomsmøbler eller benkeplater på grunn av vannsøl
 - Ødelagt gulv forårsaket av overdreven bruk av vann ved rengjøring

A.3.4 Tyveri og underslag

Utleieforsikring	Utleieforsikring Forsikringssum
Tyveri og underslag	500 000

Forsikringen dekker erstatning ved tyveri, jf. Strl. §321 (tyveri) og underslag begått av leietaker eller dennes hustandsmedlemmer på forsikringsstedet.

A.4 Egenandel

Når du får en skade dekket av Storebrands utleieforsikring (punkt A.3.1 til A.3.4), gjelder følgende egenandeler:

Egenandel ved utleie av bolig eller langtidsutleie (utover 30 dager sammenhengende) på hytte/fritidsbolig

Egenandelen på utleieforsikring, jf. pkt. A.3.1 – A.3.4 tilsvarer et beløp tilsvarende 3 måneders husleie, minimum depositum/betalingsgaranti. Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet enn et beløp tilsvarende 3 måneders husleie, skal hele sikkerheten komme til fradrag i erstatningsutbetalingen

Egenandel ved korttidsutleie av hytte/fritidsbolig

Med korttidsutleie menes utleie av hytte eller annen fritidsbolig i inntil 30 sammenhengende døgn.

Ved erstatning under punktene i A.3.1.-A.3.4. ved korttidsutleie av hytte eller annen fritidsbolig er egenandelen det høyeste beløp av 10 000 kroner og innbetalt depositum. Er det stillet høyere sikkerhet enn egenandelen skal denne i sin helhet komme til fradrag i erstatningsutbetalingen

A.5 Ansvarsbegrensninger

For at Utleieforsikringen skal gjelde, må vi ha riktige opplysninger om hvordan boligen brukes. Storebrand kan avslå erstatning helt eller delvis hvis:

1. Boligen brukes annerledes enn vilkårene våre krever, f.eks. at du boligen du leier ut benyttes til næringsvirksomhet
2. Boligen brukes ulovlig, f.eks. hvis den leies ut i strid med reguleringsplan
3. Boligen/enheten som leies ut ikke er godkjent for varig opphold av kommunen
4. Utleien regnes som næringsvirksomhet. Med dette menes at omfanget av utleie er så stort at det omfattes av skattelovens regler for næring.
5. Formelle krav er ikke oppfylt, f.eks. hvis det mangler skriftlig leiekontrakt eller depositum, slik vilkårene krever

A.6 Skadeoppgjørregler og erstatningsberegning

Bestemmelsene under gjelder i stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1. Tap som ikke er omfattet av disse bestemmelsene, erstatter vi ikke

Viktig å vite:

- Storebrand bestemmer hvilken løsning som velges (reparasjon, nyanskaffelse, eller kontant utbetaling), og hvilken leverandør eller reparatør som skal brukes
- Erstatningen regnes ut etter prisene på skadedagen, og gjelder å sette tingen eller bygget tilbake i samme eller vesentlig samme stand som før skaden

Egeninnsats og manglende dokumentasjon

- Hvis du ikke kan dokumentere utgifter til håndverker med faktura, får du dekket 75 % av normal timepris (eks. mva) beregnet etter takst fra Storebrands takstmann
- For annet arbeid uten dokumentasjon gjelder en fast timesats på 300 kroner
- Du får aldri mer enn det det ville kostet Storebrand å reparere eller gjenskaffe tilsvarende ting

A.6.1 Erstatningsberegning -Ubetalt husleie

Ved beregning av erstatning for ubetalt leie legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggssytelser. Erstatningen kan ikke overstige månedsleien som er opplyst til oss og som fremkommer i forsikringsbeviset

A.6.2 Erstatningsberegning -Utkastelse

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

A.6.3 Erstatningsberegning - Skadeverk, tyveri og underslag

Erstatningsberegning innbo

Ved tingskade kan ikke erstatningsgrunnlaget settes høyere enn verdien før skaden, fratrukket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdiøkning, fordi brukt gjenstand erstattes med en ny. Det gjøres fradrag for alder, bruk og nedsatt anvendelighet ut fra gjenstandens sannsynlige brukstid.

Du får dekket enten:

- kostnaden for å reparere gjenstanden til samme (eller nesten samme) stand som før skaden, eller
- kostnaden for å kjøpe en tilsvarende gjenstand, basert på prisene den dagen skaden skjedde

Antikviteter, kunstgjenstander, og gjenstander som er mottatt brukt, som arv, gave eller kjøpt brukt, erstattes etter gjenanskaffelsespris for tilsvarende brukt gjenstand eller etter omsetningsverdien. Det samme gjelder for utrangert innbo og innbo sikrede ikke lenger har i bruk. Dersom det er boet eller arvinger av sikrede som skal ha erstatningen, skal erstatningen alltid beregnes som gjenstand anskaffet brukt.

Storebrand kan avgjøre om skaden/tapet skal erstattes ved kontantoppgjør, reparasjon, gjenanskaffelse eller at Storebrand skaffer i det vesentlige tilsvarende gjenstand. Ved kontantoppgjør kan erstatningen ikke overstige det Storebrand hadde måttet betale for reparasjon eller gjenanskaffelse.

Ved reparasjon eller gjenanskaffelse, har Storebrand rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Erstatningsberegning for skade på bygning

Erstatningen er begrenset til nedgangen i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden. Dersom bygningen ikke kan omsettes separat, legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

Bygning som blir reparert

– 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 del/komponent som står foran planlagt eller åpenbart nødvendig utskifting, riving eller oppussing, gjøres fradrag for kostnader disse arbeidene ville medført. Dersom omsetningsverdien av den nye/reparerte bygningen blir større enn bygningens omsetningsverdi før skaden, gjøres fradrag for enhver økning i omsetningsverdien. Ved fastsettelse av bygningens omsetningsverdi skal det tas hensyn til mulige endringer i avkastning, beliggenhet og andre forhold.

Uten reparasjon

– For bygning som ikke reparerer fastsettes erstatningsgrunnlaget etter punktet over.

Hageanlegg

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

A.6.4 Prisstigning, merutgifter

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.

A.6.5 Storebrands rettigheter etter erstatningsutbetaling

Ved utbetaling trer Storebrand inn i sikredes rettigheter overfor tredjepart eller andre skadevoldere for det utbetalte beløp.

A.6.6 Skadeoppgjørregler

1. Skademelding

- Skade skal meldes til Storebrand uten ugrunnet opphold.
- Selskapet kan kreve at skademelding skal inneholde sikredes fødselsnummer (11 siffer).

2. Følgende skader skal meldes til politiet:

- Brann
- Tyveri
- Skadeverk og underslag
- Selskapet kan kreve at også andre skader skal meldes til politiet

3. Storebrands rettigheter etter erstatningsutbetaling

Ved utbetaling trer Storebrand inn i sikredes rettigheter overfor tredjepart eller andre skadevoldere for det utbetalte beløp.

4. Skjønn

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller Storebrand krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår punkt 4 legges til grunn

5. Forhold til konkursbo, nye eiere o.l.

Overfor konkursbo, leasingselskap, utleiefirma, o.l. er Storebrands ansvar begrenset til det laveste av følgende beløp: - nedgangen i tingens omsetningsverdi som følge av skaden, og - vedkommende økonomiske interesse i tingen på skadetidspunktet. Ved konkurs gjelder bestemmelsene ovenfor uten hensyn til om konkursen ble åpnet før eller etter at skaden inntraff

6. 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 Storebrand 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 Storebrand

A.6.7 Begrensninger og aktsomhetskrav

1. Andre personers handlinger og unnlatelse (identifikasjonsregler).

Dersom sikredes rett til erstatning bortfaller helt eller delvis som følge av sikredes handlinger eller unnlatelse, får dette samme virkning også ved tilsvarende handlinger eller unnlatelse gjort av sikredes ektefelle som bor sammen med sikrede, eller fra personer som sikrede lever sammen med i et fast etablert forhold (jf. FAL par. 4-11).

2. Endring av risiko

I forsikringsbeviset finner du informasjon om hvilke opplysninger Storebrand har brukt for å beregne premien. Det er svært viktig at du sjekker at disse opplysningene er riktige. Hvis du oppdager feil, eller hvis forhold endres slik at opplysningene ikke stemmer lenger, må du informere Storebrand umiddelbart, slik at vi kan rette opp i forsikringen

Dersom de opplysningene som er lagt til grunn for premien ikke stemmer eller noe endrer seg slik at risikoen for skade blir større enn det som står i forsikringsbeviset, må du straks gi beskjed til Storebrand.

Dersom de opplysningene som er lagt til grunn for premien ikke stemmer, kan Storebrands ansvar ved en skade bli redusert i forhold til hva du faktisk betalte i premie sammenlignet med hva du skulle ha betalt. Dette følger av forsikringsavtaleloven § 4-1 (forsikringstakerens plikt til å gi opplysninger om risikoen, § 4-2 (nedsettelse av forsikringsforetakets ansvar når opplysningsplikten er forsømt) § 4-6 (ansvarsbegrensning på grunn av endring av risikoen) og § 4-7 (forbehold om å sette ned erstatningen ved endring av risikoen)

3. Bruk i strid med reguleringsbestemmelser

Hvis bygningen brukes på en måte som bryter med de gjeldende reguleringsbestemmelsene, kan Storebrands ansvar for skade bli redusert eller bortfalle helt.

4. Følgende av uriktige opplysninger

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger Storebrand har lagt til grunn for å beregne premien. Det er derfor svært viktig at det sjekkes at opplysningene som er lagt til grunn stemmer. Dersom opplysningene ikke er riktige, plikter forsikringstaker straks å underrette Storebrand slik at vi kan korrigere forsikringen. Det samme gjelder om det skjer endringer som gjør at opplysningene ikke lenger stemmer.

Dersom opplysningene lagt til grunn for premieberegningen ikke er riktig, kan det føre til at erstatningen bortfaller helt eller delvis, og at forsikringen blir sagt opp, jf. § 4-2 (nedsettelse av forsikringsforetakets ansvar når opplysningsplikten er forsømt) og 4-3 (forsikringsforetakets rett til å si opp forsikringen når det har fått uriktige opplysninger)

Gjelder det opplysninger av vesentlig betydning for risikovurderingen eller opplysningssvikten av andre grunner er grov, kan erstatningen falle helt bort, og forsikringen sies opp, jf. FAL § 4-2 og 4-3.

5. Utleie som er å anse som næringsvirksomhet

Hvis du leier boligen i så stor grad at utleieforholdet er å regne som næringsvirksomhet etter retts- og ligningspraksis, vil Storebrand sitt ansvar falle bort

6. Godkjent areal

Arealet som leies ut må være godkjent for varig opphold av kommunen

A.6.8 Sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskrifter er aktsomhetsregler som er laget for å forebygge og begrense skade. Forsikringen er gitt på betingelse av at disse forskriftene alltid blir fulgt.

Følger av ikke å overholde sikkerhetsforskrifter

Dersom den forsikrede ikke overholder sikkerhetsforskriftene, eller ikke sørger for at de blir fulgt, kan retten til erstatning helt eller delvis gå tapt, i henhold til Forsikringsavtaleloven § 4-8 (om overtredelse av sikkerhetsforskrifter). Sikkerhetsforskriftene gjelder også for ektefelle/samboer, i henhold til identifikasjonsreglene, jf. punkt A.7.6.5

A.6.8.1 Plikter ved utleie

Før leieforholdet starter

- **Skriftlig leiekontrakt:**
Du må ha en skriftlig leieavtale med leietakeren (se formkrav til avtalen over)
- **Depositum eller garanti:**
Leietakeren må ha betalt et depositum tilsvarende minst to måneders leie eller stille en bankgaranti på samme beløp – dette må være på plass før innflytting
- **Riktige opplysninger:**
Boligen må leies ut i tråd med opplysningene som ble gitt til forsikringsselskapet da forsikringen ble kjøpt. Hvis leieforholdet endrer seg, må du gi beskjed til oss så snart som mulig
- **Privatpersoner:**
Forsikringen gjelder kun ved leie mellom privatpersoner og boligen skal benyttes som bolig/fritidsbolig av leietaker
- **Forsikring må tegnes før leieforholdet starter**
Det forutsettes at forsikringen tegnes før ny leieperiode starter eller at forsikringen flyttes fra annet selskap ved et allerede eksisterende utleieforhold
- **Godkjent areal:** Arealet som leies ut må være godkjent for varig opphold av kommunen

A.6.8.2 Plikter ved utkastelse av leietaker

Dersom husleie ikke er betalt

- **Send varsel**

Hvis husleie ikke blir betalt, må du sende skriftlig varsel om utkastelse senest 14 dager etter at leien skulle vært betalt. Leietakeren må få 14 dager til å gjøre opp.

- **Begjæring om utkastelse**

Hvis leietaker fortsatt ikke betaler, må du sende begjæring om utkastelse til namsmannen senest én måned etter at varselet ble sendt – altså innen 6 uker etter betalingsfrist.

- **Informer forsikringsselskapet**

Husk også å gi beskjed til oss innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist