

# Vilkår Utleieforsikring (UTLEI02)



Utleieforsikring for deg som leier ut hus, hytte eller leilighet.

## Viktig informasjon

I dette dokumentet finner du forsikringsvilkår for gjeldende forsikring. Hvilken forsikring og dekning du har valgt fremkommer av forsikringsbeviset. Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og særvilkår gjelder foran vilkårene.



Ved å sette seg godt inn sikkerhetsforskriftene forebygger du skader, og du kan lese om unntakene som begrenser et skadeoppgjør.

## Innhold:

A	Dekningsoversikt med forsikringssummer	3
B	Utleieforsikring	4

I tillegg til disse vilkårene gjelder:

- Generelle vilkår
- Lov av 16 juni 1989 nr 69 om forsikringsavtaler (FAL)
- Lov av 16 juni 1989 nr 70 om naturskadeforsikring
- Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og dekningsgjelder foran vilkårene

Teksten i forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkårene. Forsikringsbeviset, forsikringsavtalen og forsikringsvilkårene gjelder foran lovbestemmelser som kan fravikes. Er det inngått avtaler utover standardvilkåret vil dette fremgå av forsikringsbeviset. Forsikringen gjelder kun utleie av hus, hytte og leilighet som er eiet av privatpersoner.

## Innhold:

### A. Dekningsoversikt

### B. Utleieforsikring

#### B.1 Hvem forsikringen gjelder for

#### B.2 Hvor forsikringen gjelder

#### B.3 Hva forsikringen omfatter:

##### B.3.1 Utleieforsikring

##### B.3.2 Misligholdt husleie

##### B.3.3 Utkastelse

##### B.3.4 Skadeverk

##### B.3.5 Tyveri og underslag

#### B.4 Egenandeler

#### B.5 Skadeoppgjørregler

##### B.5.1 Skademelding

##### B.5.2 Storebrands rettigheter etter erstatningsutbetaling

##### B.5.3 Begrensninger/aktsomhetskrav

##### B.5.4 Sikkerhetsforskrifter

#### B.6 Erstatningsberegning

##### B.6.1 Ubetalt husleie

##### B.6.2 Utkastelse

##### B.6.3 Skadeverk, tyveri og underslag

###### B.6.3.1 Oppgjørsmåter og erstatningsberegning for innbo

###### B.6.3.2 Erstatningsberegning for bygning

###### B.6.3.3 Erstatningsberegning – hageanlegg

###### B.6.3.4 Prisstigning, merutgifter

###### B.6.3.5 Skjønn

###### B.6.3.6 Forhold til konkursbo, nye eiere o.l.

###### B.6.3.7 Eiendomsretten til skadde ting og til ting som kommer til rette

DEKNINGSOVERSIKT Utleieforsikring	Pkt.	FORSIKRINGSSUMMER	EGENANDEL
Dekninger. Hva forsikringen omfatter og hvilken begrensninger som gjelder fremkommer under hvert punkt i vilkåret.		Summene er i NOK og inntil forsikringssum	
<b>Utleieforsikring</b>	B.3.1	Omfattet	Beløp tilsvarende 3 måneders husleie se pkt. B.4
– Misligholdt husleie	B.3.2	Opptil seks måneder	Beløp tilsvarende 3 måneders husleie se pkt. B.4
– Utkastelse	B.3.3	20 000	Beløp tilsvarende 3 måneders husleie se pkt. B.4
– Skadeverk	B.3.4	Omfattet	Beløp tilsvarende 3 måneders husleie se pkt. B.4
– Tyveri og underslag	B.3.5	500 000	Beløp tilsvarende 3 måneders husleie se pkt. B.4

Overnevnte erstatningssummer er maks erstatning per skadetilfelle. Hva forsikringen omfatter og hvilken begrensninger som gjelder fremkommer under hvert punkt i vilkåret.

### Utleieforsikring

I dette vilkåret får du informasjon om hvilke skader som dekkes av forsikringen, hvordan erstatningen beregnes og hvilke forutsetninger som må oppfylles. Forsikringen gjelder bare for skade som inntreffer i den tid Storebrands ansvar løper etter forsikringsavtalen og Forsikringsavtaleloven (FAL). Forsikringen forutsetter at det foreligger en skriftlig leiekontrakt og at det er opprettet en depositumskonto/betalingsgaranti på minimum 2 mnd. leie. Forsikringen gjelder kun ved leieforhold til privatperson. Forsikring må tegnes før nye leieperiode starter, men mindre du har forsikringen fra før og overfører denne fra annet selskap. Utgifter til vedlikehold og forbedringer er unntatt.

## B Utleieforsikring

### B.1 Hvem forsikringen gjelder for (sikrede)

#### Forsikringen gjelder for:

**B.1.1** Forsikringen gjelder for forsikringstaker som nevnt i forsikringsbeviset

### B.2 Hvor forsikringen gjelder

#### B.2.1 Forsikringsstedet

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

### B.3 Hva forsikringen omfatter

#### B.3.1 Utleieforsikring – Skader og økonomisk tap ved privat utleie

Forsikringen omfatter økonomisk tap ved utleie av bolig nevnt i forsikringsbeviset ved ubetalt husleie, utkastelse, skadeverk, tyveri og underslag.

#### Forsikringen dekker ikke:

- Utleieforholdet som er å anse som næringsvirksomhet etter retts- og ligningspraksis.

#### Husleieavtalen skal inneholde punkter som regulerer følgende:

- Hva leieavtalen gjelder,
- Hvem som er parter (kontaktdetaljer og identifikasjon (fødselsnummer/org. nr.)
- Husleie, herunder husleieregulering, og krav til forskuddsbetaling
- Depositum eller betalingsgaranti
- 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

#### Forsikringen dekker:

#### B.3.2 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 pr. leietaker.

#### B.3.3 Utkastelse

Rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse av utkastelse erstattes dersom leieboeren ikke flytter ut av boligen når:

- Leieforholdet er avsluttet
- Ved brudd på leieavtalen

Forsikringssummen er inntil 20 000 kroner.

#### B.3.4 Skadeverk

Erstatning for skadeverk, jfr straffeloven § 351, på den utleide boligen med tilhørende innbo og utearealer, forårsaket forsettlig av leietakeren eller dennes gjester.

#### Unntatt er:

- Hakk, riper, avskallinger og lignende slitasje ved utleie dekkes ikke
- Skade som følge av dyrehold

#### B.3.5 Tyveri og underslag

Erstatning ved tyveri og underslag begått av leietaker eller dennes hushandsmedlemmer.

Forsikringssummen er inntil 500 000 kr.

### B.4 Egenandel

Egenandelen er 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.

### B.5 Skadeoppgjørregler

#### B.5.1 Skademelding

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

Følgende skader skal meldes til politiet:

Brann, tyveri, skadeverk og underslag. Selskapet kan kreve at også andre skader skal meldes til politiet.

#### B.5.2 Storebrands rettigheter etter erstatningsutbetaling

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

#### B.5.3 Begrensninger og aktsomhetskrav

##### 1 Andre personers handlinger og unnlattelse

(identifikasjonsregler).

Dersom sikredes rett til erstatning bortfaller helt eller delvis som følge av sikredes handlinger eller unnlattelse, får dette samme virkning også ved tilsvarende handlinger eller

unnlattelse 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

Dersom risikoen endres, og opplysningene som ble lagt til grunn for premieberegningen ikke lengre er riktige, kan Storebrands ansvar ved en skade reduseres helt eller delvis. Sikkerhetstiltak nevnt i Forsikringsbeviset skal være gjennomført og holdt ved like. Dersom det har skjedd en endring som betinger høyere premie, kan erstatningen bli forholdsmessig satt ned (jf. FAL par. 4-7).

Begrensning i ansvar ved endring av risiko jf. FAL § 4-6.

## 3 Følger av ikke å overholde sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskrifter er aktsomhetsregler som er fastsatt for å forebygge og begrense skade. Forsikringen er overtatt på betingelse av at de fastsatte sikkerhetsforskrifter til enhver tid er overholdt. Har sikrede forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene, eller påse at de blir overholdt, kan retten til erstatning helt eller delvis falle bort (jf. FAL par. 4-8). Sikkerhetsforskriftene gjelder også for ektefelle/samboer (identifikasjonsregler).

## 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, vil Storebrands ansvar ved en skade reduseres forholdsmessig. Erstatningen vil i slike tilfeller bli redusert til det som svarer til forholdet mellom den premien som er betalt og den premien som skulle vært betalt, jf. FAL § 4-6 og 4-7. 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.

### B.5.4 Sikkerhetsforskrifter

#### Plikter ved utleie

Sikrede plikter å sørge for at det er opprettet en skriftlig husleieavtale og at et depositum tilsvarende minimum 2 måneders leie, er innbetalt før innflytting. Alternativt kan det etableres betalingsgaranti for minimum tilsvarende beløp. Sikrede plikter å påse at boligen leies ut i henhold til opplysninger gitt ved inngåelse av forsikringen. Endring av leieforholdet må meldes selskapet snarest. Forsikringen gjelder kun ved leieforhold fra/til privatpersoner.

#### Sikkerhetsforskrift:

Plikter ved utkastelse av leietaker.

Dersom husleie ikke er betalt skal utleier sende et varsel om at utkastelse vil bli begjært senest 14 dager etter første betalingsmislighold. Leietager skal ha 14 dagers frist for å rette seg etter varselet. Dersom kravet ikke etterkommes skal utleier levere begjæring om utkastelse til namsmannen innen en måned etter sendt varsel, det vil si innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist. Ved uteblitt betaling skal også selskapet varsles innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist.

## B.6 Erstatningsberegning

### B.6.1 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 tilleggsytelser.

### B.6.2 Utkastelse

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

### B.6.3 Skadeverk, tyveri og underslag

Erstatningsgrunnlaget kan ikke 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.

#### B.6.3.1 Oppgjørsmåter og erstatningsberegning for innbo

Erstatningsgrunnlaget settes til 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

Erstatningsgrunnlaget kan ikke 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 i forhold til gjenstandens sannsynlige brukstid.

For gjenstander som forringes lite, gjøres fradrag bare dersom verditapet utgjør 1/3 eller mer av reparasjons- eller gjenanskaffelsespris.

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.

### **B.6.3.2 Erstatningsberegning for bygning**

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 repareres fastsettes erstatningsgrunnlaget etter punktet over.

### **B.6.3.3 Erstatningsberegning – hageanlegg**

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

### **B.6.3.4 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 optjente renter.

### **B.6.3.5 Skjønn**

Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller If krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår punkt 2 legges til grunn.

### **B.6.3.6 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 - 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.

### **B.6.3.7 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

