

Utleieforsikring

Forsikringsvilkår

Gjelder fra 01.01.2026



Forsikringsvilkårene gir 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 Forsikringsforetakets ansvar løper etter forsikringsavtalen og Forsikringsavtaleloven.

I forsikringsbeviset står det hva som er forsikret og hvilke dekningsforsikringen omfatter. Hvis informasjonen i forsikringsbeviset og vilkårene er ulike, går informasjonen som framkommer i forsikringsbeviset foran det som framkommer i vilkårene.

I tillegg til disse vilkårene og forsikringsbeviset gjelder:

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

Innhold

1. Hva forsikringen omfatter	3
2. Hvem forsikringen gjelder for	3
3. Hvor forsikringen gjelder	3
4. Når forsikringen gjelder	3
5. Tilfeller som kan gi rett til erstatning	3
6. Egenandel	4
7. Forsikringsforetakets rettigheter ved erstatningsutbetalinger	4
8. Bestemmelser og beregning ved skade	4
9. Informasjon om selskapet	5

1. Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter direkte økonomisk tap ved utleie av bolig til privatperson, som nevnt i forsikringsbeviset. Forsikringen omfatter kun tap knyttet til brudd på leiekontrakten, som ubetalt husleie, utkastelse og skadeverk.

2. Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for sikrede. Den sikrede er utleier som har etablert forvaltning gjennom utleieforvalter som har samarbeidsavtale med Söderberg & Partners AS, som nevnt i forsikringsbeviset. Utleieforvalter har ansvaret for å føre oversikt over hvem som er omfattet av forsikringsordningen.

3. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder boenhet i Norge som er forvaltet gjennom utleieforvalter som har samarbeidsavtale med Söderberg & Partners AS.

4. Når forsikringen gjelder

Forsikringen er gyldig i forsikringsperioden, så lenge sikrede har kjøpt tjenesten som inkluderer utleieforsikring hos utleieforvalter.

Forsikringen omfatter kun leieforhold under forvaltning hvor det ikke har vært rettet krav eller foreligger pågående mislighold.

5. Tilfeller som kan gi rett til erstatning

Ved skade på husrom er følgende dekket:

- Direkte økonomisk tap jfr. husleieloven paragraf 5-8, samt paragraf 10-2 og 10-3. Erstatningen er begrenset til forsikringssummen per skadetilfelle. Det økonomiske tap er også begrenset til den sum som er avgjort ved rettskraftig avgjørelse eller ved skriftlig aksept fra leietaker.

Følgende er ikke dekket:

- Skader som skyldes alminnelig slitasje under bruk
- Økonomisk tap som påløper som følge av annet enn skade
- Utgifter til vedlikehold eller forbedringer

Følgende er dekket ved ubetalt husleie:

- Økonomisk tap ved at leier ikke betaler avtalt husleie i henhold til leiekontrakten. Dekningen er oppad begrenset til 6 måneders husleie. Erstatning for leietap ytes kun én gang pr. leietaker.
- Erstatningen er begrenset til å gjelde for perioden fra begjæring er sendt namsmannen om fravikelse, fram til boligen er tilbake i sikredes besittelse.
- Dersom husleie ikke er betalt skal utleier sende et varsel om at utkastelse vil bli begjært senest 14 dager etter første betalingsmislighold. Leietaker 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.

Følgende er dekket av utgifter i forbindelse med utkastelse:

- Rimelige og nødvendige utgifter i forbindelse med iverksettelse og gjennomføring av utkastelse hvis leietaker ikke flytter ut av boligen når leieforholdet er avsluttet, eller ved brudd på leiekontrakten. Forsikringen omfatter også utgifter knyttet til advokatbistand ved utkastelse. Erstatningen er begrenset til 30.000 kr. pr skadetilfelle.

6. Egenandel

Ved skadeoppgjør gjelder den egenandel som er angitt i forsikringsbeviset.

7. Forsikringsforetakets rettigheter ved erstatningsutbetalinger

Ved utbetaling av erstatning trer Forsikringsforetaket inn i utleiers rettigheter overfor leietaker for det utbetalte beløp.

Forsikringsforetaket har rett til å kreve regress direkte fra leietaker eller andre ansvarlige, uavhengig av om utleier har forsøkt innkreving eller om ansvar er erkjent eller ikke.

8. Bestemmelser og beregning ved skade

Erstatningen beregnes etter reglene nedenfor. Forsikringsavtaleloven paragraf 6-1 gjelder ikke. Skader etter denne avtalen følger konstateringsprinsippet, det vil si at for å være dekningsmessig må skaden være konstatert etter at forsikringen trer i kraft og før forsikringsperioden er over. Ved reparasjon eller gjenanskaffelse, har Forsikringsforetaket rett til å bestemme hvilken reparatør eller leverandør som skal benyttes.

Skade på husrom:

Ved beregning av erstatning for skade på husrom, jf punkt 5.1, fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med en rettskraftig dom hvor det er foretatt en realitetsvurdering av kravet, eller på bakgrunn av en skriftlig avtale med leietaker. For fraværdom hvor det ikke er foretatt en realitetsvurdering av kravet, vil erstatningsgrunnlaget fastsettes i samsvar med oppgjørsreglene/erstatningsberegning for bygning nedenfor. Dersom leietaker er død eller under konkursbehandling fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med angivelse inngitt av utleier, så fremt angivelsen er forelagt dødsboet, leietaker og bostyrer, med kopi til Forsikringsforetaket, med opplysning om at eventuelle innsigelser må fremmes innen 14 dager og verken dødsboet, leietaker eller bostyrer har fremmet innsigelser innen fristen.

Ubetalt husleie:

Ved beregning av erstatning for ubetalt leie, jf punkt. 5.2, legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leiekontrakten med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggsytelser.

Utgifter ved utkastelse:

Erstatning i forbindelse med utkastelse jf. punkt 5.3, beregnes på grunnlag av rimelige og nødvendige utgifter forbundet med iverksettelse og gjennomføring av utkastelse. Dersom husleie ikke er betalt skal utleier sende et varsel om at fravikelse vil bli begjært senest 14 dager etter første betalingsmislighold. Leietaker 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.

Oppgjørsmåter og erstatningsberegning for 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.

Forhold til konkursbo, nye eiere o.l.:

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

Nedgangen i tingen sin omsetningsverdi som følge av skaden, og

Vedkommende sin økonomiske interesse i tingen på skadetidspunktet.

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

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 Forsikringsforetaket 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 Forsikringsforetaket.

Forsikringsforetakets rettigheter etter erstatningsutbetaling:

Ved utbetaling trer Forsikringsforetaket inn i utleiers rettigheter overfor leietaker for det utbetalte beløp.

9. Informasjon om selskapet

Forsikringen er plassert og formidlet av Kolibri Forsikring AS (org.nr. 934 532 279), Drammensveien 130, 0277 Oslo. Kolibri er registrert og godkjent av Finanstilsynet som forsikringsagentforetak. Forsikringsgiver er HDI Global SE filial Norge (org. Nr. 992 055 049) Rådhusgaten 27, 0158 Oslo. HDI er under tilsyn av Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-aufsicht (BaFin), Tyskland, og har konsesjon i Norge til å drive grensekryssende virksomhet fra Tyskland.