



# VILKÅR – UTLEIEFORSIKRING UMLEIEMEGLEREN

## FORSIKRINGSVILKÅR UTU1-7

Gjelder fra januar 2018

### Innhold:

A.1 Hva forsikringen omfatter  
A.2 Hvem forsikringen gjelder for  
A.3 Skademelding

A.4 Skadeoppgjør - egenandel  
A.5 Skadeoppgjørregler – erstatningsberegning  
A.6 Andre bestemmelser

Utleieforsikring for utleiery som har avtale med Utleiemegleren AS med tilhørende datterselskaper om utleieforvaltning av bolig, der Utleiemeglerens tegningsvilkår er oppfylt.

### I tillegg til disse vilkår gjelder:

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

Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og dekninger gjelder foran vilkårene.

Når det i vilkårene henvises til "Selskapet", menes If Skadeforsikring NUF  
Organisasjonsnr. 981 290 666, Postboks 240 1326 Lysaker

## A.1 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

Forsikringen omfatter økonomisk tap ved utleie av bolig nevnt i forsikringsbeviset ved følgende tilfeller:

### A.1.1 Ubetalt husleie

Erstatning for tapte leieinntekter 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 frem til nytt leieforhold trer i kraft, forutsatt at boligen ikke tas i bruk av sikrede eller dens nærmeste familie.

Den totale erstatningen under dette punktet er begrenset til et beløp tilsvarende 6 måneders husleie og ytes kun en gang per leietaker.

### A.1.2 Sakskostnader

Rimelige og nødvendige sakskostnader i forbindelse med iverksettelse av fravikelse eller annen rettslig prosess erstattes dersom utleier vinner frem.

Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum 20 000 kroner.

### A.1.3 Skade og mangel

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

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

Erstatningen under dette punktet er begrenset til maksimum 500 000 kroner per skadetilfelle.

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

## A.2 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

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.

### **A.3 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 eller er erkjent i avtale med leietakeren.

Tyveri skal meldes til politiet. Det kan kreves at også andre skader skal meldes til politiet.

### **A.4 SKADEOPPGJØR - EGENANDEL**

Egenandelen er et beløp tilsvarende 3 måneders husleie.

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

Ved beregning av erstatningsoppgjør går egenandelen til fradrag først. Er det stillet høyere sikkerhet enn et beløp tilsvarende 3 måneders depositum eller 4 mnd. garanti, skal sikkerheten komme til fradrag i erstatningsutbetalingen.

### **A.5 SKADEOPPGJØRSREGLER - ERSTATNINGSBEREGNING**

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.

#### **A.5.1 Erstatningsberegning - Ubetalt husleie**

Ved beregning av erstatning for ubetalt leie, jf punkt A.1.1 legges til grunn husleiebeløpet som fastsatt i leieavtalen med tillegg av eventuell regulering, eventuelle forsinkelsesrenter, gebyrer og andre avtalte tilleggssytelser.

#### **A.5.2 Erstatningsberegning - sakskostnader**

Erstatning i forbindelse med fravikelse eller annen rettslig prosess, punkt A.1.2, beregnes på grunnlag av rimelige og nødvendige utgifter forbundet med iverksettelse og gjennomføring av fravikelse.

#### **A.5.3. Erstatningsberegning – skade og mangel**

Ved beregning av erstatning for skade og mangel jfr. punkt A.1.3, fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med en rettskraftig dom, eller på bakgrunn av en skriftlig avtale med leier. Dersom leier er død eller under konkursbehandling fastsettes erstatningsgrunnlaget i samsvar med angivelse inngitt av utleier, så fremt angivelsen er forelagt dødsboet, leier og bostyrer, med kopi til If, med opplysning om at eventuelle innsigelser må fremmes innen 14 dager og verken dødsboet, leier eller bostyrer har fremmet innsigelser innen fristen.

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

#### **A.5.3.1 Oppgjørsmåter og erstatningsberegning**

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.

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

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

#### **A.5.3.2 Erstatningsberegning Bygninger**

- 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.

**A.5.3.3 Erstatningsberegning - hageanlegg**  
For beplantning i hageanlegget beregnes erstatningen lik gjenanskaffelse av tilsvarende vekst, som alminnelig handelsvare (ung vekst) i gartneri o.l.

**A.5.3.4 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 opptjente renter.

**A.5.3.5 Skjønn**  
Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier, avgjøres ved skjønn hvis sikrede eller Selskapet krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår punkt 2 legges til grunn.

**A.5.3.6 Forhold til konkursbo, nye eiere o.l.**  
Overfor konkursbo, leasingselskap, utleiefirma, o.l. er Selskapets 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.

**A.5.3.7 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 Selskapet 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 Selskapet.

## **A.6 ANDRE BESTEMMELSER**

### **A.6.1 Sikkerhetsforskrifter**

**A.6.1.1 Sikkerhetsforskrift vedrørende leieavtaler:**  
Skriftlig husleieavtaler skal opprettes og inkluderer punkter som regulerer følgende forhold:

- Hva leieavtalen gjelder,
- Hvem som er parter (kontaktdetaljer og Identifikasjon (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.

**A.6.1.2 Sikkerhetsforskrift vedrørende tapte leieinntekter**  
Sikrede plikter å gjøre det som kan forventes av ham, for å redusere tapet.

### **A.6.2 Fravikelse**

Dersom husleie ikke er betalt skal utleier sende et varsel om at fravikelse 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 fravikelse til namsmannen innen en måned etter sendt varsel, det vil si, innen 6 uker etter opprinnelig betalingsfrist

### **A.6.3 Selskapets rettigheter etter erstatningsutbetaling**

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