

Bygning

Forsikringsvilkår BYG1-0

Gjelder fra 01.01.2026

 Kolibri

Disse vilkårene gjelder for hus- eller hytteforsikringen din. Der det er ulike dekninger for disse er dette tydelig spesifisert, ellers gjelder reglene for alle produktene som er dekket av dette vilkåret.

I forsikringsbeviset står det hva som er forsikret og hvilke dekninger forsikringen din omfatter. Det er viktig at du sjekker at opplysningene stemmer og at forsikringsbeviset inneholder de dekningene du trenger. Hvis informasjonen i forsikringsbeviset og vilkårene er ulike, går informasjonen som framkommer i forsikringsbeviset foran det som framkommer i vilkårene.

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

I tillegg til disse vilkårene og forsikringsbeviset gjelder:

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

Innhold

1.	Hvem forsikringen gjelder for	3
2.	Hvor forsikringen gjelder	3
3.	Hva som er omfattet av forsikringen	3
4.	Hvilke skader som dekkes	4
5.	Forutsetninger, bruksbegrensninger og sikkerhetsforskrifter	12
6.	Bestemmelser og beregninger ved skade	16
7.	Ansvarsforsikring	24
8.	Rettshjelpsforsikring	24
9.	Informasjon om selskapet	24

1. Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for den som har tinglyst eiendomsrett, panterett, eller annen tinglyst sikkerhetsrett i eiendommen.

Dersom eieren av eiendommen går bort, overføres forsikringen til dødsboet.

Ved skadeoppgjør kan vi 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.

2. Hvor forsikringen gjelder

Forsikringen gjelder for bygning i Norge som er oppført i forsikringsbeviset, også kalt forsikringsstedet.

Privatansvar- og Rettshjelpsforsikring gjelder i Norden.

3. Hva som er omfattet av forsikringen

Når det er avtalt Standard eller Super, er følgende omfattet:

	- Bygning(er) som er oppført i forsikringsbeviset, inkludert fastmontert utstyr som er nødvendig og vanlig for bygningens formål (grunnmur, fundamenter, innvendige rør og ledninger og annet fastmontert utstyr) - Frittstående bygg på forsikringsstedet på inntil 10 kvm, selv om de ikke er spesifisert i forsikringsbeviset
Bygning(er) som er oppført i forsikringsbeviset:	Hva er ikke omfattet: - Drivhus, veksthus, plasthall, pergola, paviljong og lignende konstruksjoner, uavhengig av bruk - Frittstående bygg på forsikringsstedet på over 10 kvm, som ikke er spesifisert i forsikringsbeviset, med mindre de er nyoppført siden siste hovedforfall. Du må gi beskjed til oss før neste hovedforfall for at disse skal være dekket av forsikringen
Utvendige rør, ledninger, solcelleanlegg og kunstnerisk utsmykning:	- Kabler og rør utenfor huset som er koblet, og ment for den forsikrede bygningen, og som fører strøm, vann, gass eller lignende – helt fram til der de kobles til det offentlige nettet, en brønn, tank, kum, et reservoar, spredeledning eller noe tilsvarende - Solcelleanlegg som er koblet til huset og brukes til privat strømforbruk - Kunstnerisk utsmykning av bygning dekkes med inntil 100 000 kroner Hva er ikke omfattet: - Brønn, borehull, dreneringsrør, spredningsrør og infiltrasjonsgrøft (grøft som fører vannet ned i bakken). Skade på dreneringsrør er likevel dekket ved brann og naturskade
Hage og uteområde:	Hage, gjerde og flaggstang på inntil 5 dekar rundt bygningen, for eksempel plutting, belegningsstein, blomsterbed og lignende

- Utendørs basseng, boblebad og badestamp som er koblet til bygningens faste rørsystem med tilhørende ledninger
- Egen fast trebrygge som tilhører bygningen med inntil 100 000 kroner ved brann og naturskade

Hva er ikke omfattet:

- Andre typer brygge/kaianlegg, og andel i fellesbrygge
- Frostskafer, andre klimatiske skader og skader forårsaket av dyr og insekter på hage og uteområde, inkludert utvendig basseng, boblebad, badestamp og brygge

4. Hvilke skader som dekkes

Forsikringen gjelder fysisk skade på forsikret bygning/ bygningsdeler inntruffet i forsikringstiden. Forsikringen gjelder for skader som skjer plutselig og uforutsett i perioden du har forsikringen. Med dette mener vi skader du ikke kunne forvente eller forutse.

Utgifter til forbedringer eller vedlikehold er ikke dekket.

4.1. Brann

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Skader som skyldes brann og plutselig og uforutsette skader ved eksplosjon.	Omfattet	Omfattet
Skade ved plutselig og uventet nedsoting fra fyringsenhet.	Omfattet	Omfattet
Plutselig gnist- og sviskader.	10 000	10 000

Skader som følge av rystelser etter sprengning regnes ikke som en eksplosjonsskade og vurderes etter punkt 4.7.

4.2. Lynnedslag og elektrisk fenomen

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Lynnedslag og elektriske fenomener (kortslutning, lysbue, overslag og overspenning).	Omfattet	Omfattet
Brudd på bygningens elektriske kabler.	Omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- andre skader på varmepumper og vannbasseng/badeinnretninger enn elektriske skader forårsaket av overspenning på strømnettet. Overspenningen må kunne dokumenteres av nettleverandør.

4.3. Naturskade

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
---------------------------	---------------------	------------------

Skader som direkte skyldes naturulykke ved skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteoritnedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd i Norge, jf. Naturskadeforsikringsloven.

Omfattet

Omfattet

Med skade menes også ustabil grunn under forsikret bolighus og fritidshus som følge av slik naturulykke jf. lovens § 1 tredje og fjerde ledd.

Forsikringen dekker ikke:

- Skader som kun rammer utstyr som antenner, markiser, skilt og lignende. Se § 1 andre ledd i naturskadeforsikringsloven
- Utgifter til forebygging, sikring, flytting eller andre tiltak som ikke skyldes direkte skade på forsikret bygning med mindre slike utgifter skal erstattes etter naturskadeforsikringsloven § 1 tredje og fjerde ledd
- Skade på byggverk eller ting i dette når byggverket er oppført etter at det for vedkommende område er nedlagt bygge- og deleforbud og skaden er av slik art som vedtaket gjelder. Se § 1 syvende ledd i naturskadeforsikringsloven

4.4. Snøtyngde og takras

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Skader som oppstår når store mengder snø/is tynger ned tak eller bygning.	Omfattet	Omfattet
Skade som skyldes at snø/is raser på, eller fra tak.	Omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- Skade på veksthus, plasthaller, pergola, paviljong og lignende bygg, uavhengig av hvordan de brukes
- Skade på hageanlegg, beplantning, utvendige vannbasseng/badeinnretninger og trebrygger
- Skade på bygninger som ikke benyttes til boligformål og som har en takkonstruksjon eldre enn 50 år. Ved skade på slike bygninger dekkes likevel dokumenterte utgifter til rydding med inntil 200 000 kroner
- Skade hvor råte, svak eller feilaktig konstruksjon, eller uriktig montasje er en samvirkende skadeårsak. Dersom bygningen på skadetidspunktet ikke tilfredsstiller de lastekrav som i henhold til bygningslovgivningen gjaldt på oppføringstidspunktet, anses dette som en svak/feilaktig konstruksjon. Ved skade på slike bygninger dekkes likevel dokumenterte utgifter til rydding, med inntil 200 000 kroner
- Skade som kun rammer antenner, skilt, markiser og lignende utstyr

4.5. Rørbrudd og vannskader

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Bruddskade på bygningens rørledning for gass, vann og annen væske, herunder radiator, varmtvannsbereder eller beholder, oljetank, septiktank, vann- og avløpspumper, drenskum, fyrkjele og lignende.	Omfattet	Omfattet
Skade ved lekkasje, oversvømmelse eller tilbakeslag fra bygningens væskeførende rørledninger med tilknyttet utstyr.	Omfattet	Omfattet

Hvis utvendig vann- eller avløpsrør tilknyttet bygningen er frosset, erstatter vi rimelige og nødvendige utgifter for å tine ledningen.	50 000	50 000
Skade som følge av utstrømning av vann, gass og annen væske fra vannseng, akvarium og brannslukningsapparat.	Omfattet	Omfattet
Skade som følge av vann som trenger inn i bygningen utenfra, gjennom terreng, grunn eller fra overflatevann, i slik mengde at det blir stående synlig vann på gulvet.	Omfattet	Omfattet
Vannskade på hageanlegg som følge av en flomliknende situasjon, for eksempel ved kraftig regnvær eller overvann.	Omfattet	Omfattet
Følgeskader som oppstår når vann plutselig trenger inn i bygningen gjennom åpninger eller utettheter over bakkenivå.		
Hvis vanninntrengning skjer gjennom taket, forutsettes det at taket er mindre enn 50 år gammelt for at erstatning skal gis. Ved ulik alder på konstruksjon/bygningsdel leges eldste alder til grunn.	Ikke omfattet	Omfattet
Følgeskader i tilstøtende rom, som oppstår som følge av at gulv og vegger i våtrom ikke er tette.	Ikke omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- Skade ved kondens, kondensvann og damp, uansett årsak
- Skade ved sopp, råte, bakterier og mugg, uansett årsak
- Skade på oppføringer rundt sluk
- Skade på takrenne, utvendig nedløp, taksluk for innvendig nedløp
- Skade på drensledning, infiltrasjonsledning, spredeledning og spredegrøft
- Vann som trenger inn i bygningen utenfra på annen måte enn nevnt over
- Ved vanninntrengning i bygning gjennom terreng, grunn eller overflatevann så dekkes ikke selve utbedring av utettheten i drenering, grunnmur eller lignende
- Ved vanninntrengning i bygning over bakkenivå så dekkes ikke selve utbedring av utettheten i tak/vegg
- Følgeskade som følge av vann som trenger inn gjennom tak eller takgjennomføring som er eldre enn 50 år
- Skade i våtrom, på gulv eller vegg som skal tåle vann. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk
- Tap av vann, olje, væske eller gass

4.6. Tyveri og skadeverk

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Skade som skyldes tyveri (jf. Strl. § 321) og skadeverk (jf. Strl. § 351) på forsikringsstedet.	Omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- Skade forårsaket av husstandsmedlem
- Skade på utleid rom/bolig forårsaket av leieboer, dennes husstand eller gjester dersom det ikke fremkommer av forsikringsbeviset at utleie er avtalt og utleieforsikring gjelder. Se vilkårenes punkt 4.12.
- Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, og knirk i gulv, samt mindre hakk og merker

4.7. Annen plutselig og uforutsett skade

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Andre plutselige og uforutsette skader enn de som er omhandlet av punktene over.	Omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- Unntak nevnt i punktene ovenfor gjelder også her
 - Skade på utvendige rør og ledninger, tanker og drenskum
 - Skade som skyldes kondens, kondensvann og damp, uansett årsak
 - Skader som skyldes eller består av mangelfull eller sviktende drenering eller vann fra drengledning
 - Skade som skyldes frost, is, tele, setninger, latente spenninger i bygningen, jordtrykk, utilstrekkelig eller sviktende fundamentering, materialfeil, rust, korrosjon, annen tæring, svak eller feilaktig konstruksjon
- Dette gjelder også ved skade som skyldes vind og hvor råte, feilaktig konstruksjon eller uriktig montasje er en samvirkende skadeårsak. Hvis bygningen på skadetidspunktet ikke oppfyller kravene som gjaldt ved oppføringen, regnes dette som svak/feilaktig konstruksjon
- Skade som følge av slitasje, tæring, forbruk, tingens alder eller ødeleggelse av tingen selv
 - Skade på isolerglass som består i at innfatning er utett
 - Skade som alene rammer mekanisk eller elektrisk innretning, maskin eller apparat, antenner, skilt, markiser og lignende
 - Skade på hageanlegg, beplantning, utvendige vannbassenger/badeinnretninger og fast trebrygge
 - Skade som skyldes snø som trenger inn utenfra, med mindre dette er en følge av en bygningsskade som er erstatningsmessig
 - Flekker, svinnsprekker, riper, avskallinger, knirk i gulv og forhold som bare er skjemmende for bygningens utseende
 - Skade ved sopp, råte, hekkesot, bakterier, insekter, skadedyr, kjæledyr, fugl, husdyr, gnagere eller virvelløse dyr uansett årsak. For Super, se eget punkt 4.8 om bekjempelse av gnagere og skadedyr eget punkt 4.9 om sopp og råte
 - Utbedring av håndverkerfeil eller følgeskade av håndverkerfeil, inkluderer svak konstruksjon, materialfeil og feilmontering. For Super, se punkt 4.11 om Håndverkerfeil

4.8. Bekjempelse av, og skader fra skadeinsekter, rotter og mus

Forsikringen er dekket gjennom VIS Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Telefon: 22283150, eller gå inn på visforsikring.no og meld skade via sikker link.

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Bekjempelse av skadeinsekter, rotter og mus i bygning.	Ikke omfattet	Omfattet
Skader på bygning som følge av rotter eller mus.	Ikke omfattet	Omfattet
Skade på bygning som følge av skadeinsekter og dyr.	Ikke omfattet	Omfattet

Ved angrep eller mistanke om angrep av skadeinsekter, skadedyr eller gnagere skal VIS Forsikring kontaktes før tiltak iverksettes. **Nærmere presiseringer av hva forsikringen dekker:**

- Nødvendige tiltak for å fjerne eller redusere skadeinsekter, veggedyr, kakerlakker, skjeggkre, rotter og mus innendørs
- Skader på bygningen forårsaket av rotter og mus
- Fjerning av døde rotter og mus, hvis det er sannsynlig at lukten kommer fra dem
- Med bekjempelse menes alle relevante tiltak som skal redusere eller utrydde forekomst av skadeinsekter, rotter og mus.
- Bekjempelse forutsetter at aktiviteten oppstår i forsikringstiden. Bekjempelse av aktivitet som har startet før forsikringen ble kjøpt og i kraft, og aktivitet etter avtalen er opphørt, selv om om aktiviteten startet i forsikringsperioden, er ikke omfattet. Likevel dekkes bekjempelse av aktivitet oppdaget etter avtalestart dersom gjeldende bygningsforsikring ved aktivitetens start hadde dekket bekjempelsen. Bekjempelsestiltak skal utføres av autoriserte skadedyrbekjempere og rekvireres av selskapet.
- Sikrede plikter å legge forholdene til rette eller etterkomme instruksjoner slik at takstmann eller skadedyrbekjemper får utført inspeksjon eller bekjempelse i forsikret bygning på en effektiv måte innenfor ordinær arbeidstid.

Forsikringen dekker ikke:

- Bygninger eller deler av bygninger som er registrert for, bygget som eller brukes til nærings- eller landbruksformål, og utvendig basseng/boblebad med tilknyttede rør og ledninger.
- Kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter, herunder sikring av bygningen mot skadedyr.
- Fjerning av døde skadedyr og rester etter behandling. Vi dekker likevel fjerning av døde gnagere når det er overveiende sannsynlig at vedvarende lukt i bygning stammer fra disse
- Gassing, oppvarming eller nedfrysing av hele eller deler av bygningen
- Bekjempelse som startet før eller etter forsikringsperioden
- Tiltak gjort av andre enn oss eller våre samarbeidspartnere, uten skriftlig avtale
- Skader på bygning ved undersøkelser – med mindre skaden er dekningsberettiget
- Skadedyr i varer, planter eller utendørsanlegg
- Forebyggende tiltak, vedlikehold eller sikring mot nye angrep
- Åpning av konstruksjoner for å påvise angrep i bygningen
- Skadedyrangrep som skyldes næringsvirksomhet (som korttidsovernatting, restaurant, dyrepensjonat m.m.)
- Skader som kun er kosmetiske
- Skader på isolasjon uten dokumentert tap av isolasjonsevne

- Skade forårsaket av kjæledyr eller husdyr
- Skader på innbo som følge av angrepet
- Kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter, herunder sikring av bygningen mot skadedyr.
- Brann- eller vannskade forårsaket av dyr.

4.9. Sopp og råte

Forsikringen er dekket gjennom VIS Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Telefon: 22283150, eller gå inn på visforsikring.no og meld skade via sikker link.

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Skader forårsaket av ekte hussopp og andre treødeleggende sopper og råte som utvikles i forsikringstiden.	Ikke omfattet	Omfattet

Forsikringen dekker ikke:

- Tilkomstkostnader som omfatter rivning av skadet konstruksjon som ikke er erstatningsmessig, selv om det er nødvendig for å utbedre råteskaden
- Aktivitet/skader som startet før forsikringsavtalen begynte, eller for den del av skaden som har utviklet seg etter at forsikringen er opphørt, selv om aktiviteten eller skaden starter sin utvikling i forsikringstiden
- Kostnader til vedlikehold, forbedringer, eller forebyggende behandling
- Skade som skyldes slit og elde. Herunder vannskade som skyldes groptæring og korrosjon på vannrør ol.
- Utvendig vann-, drems- og avløpsledning og heller ikke bunnledning og øvrige ledninger under ferdig gulv mot grunn.
- Vannskade i konstruksjoner mot terreng og grunn.
- Vannskade som skyldes materialfeil, konstruksjonsfeil eller uriktig montasje, samt skader som følge av dette.
- Skader som oppstår ved riving eller undersøkelser for å fastslå om det er skade/aktivitet. Vi dekker likevel utbedring der skaden er dekningsmessig og vi er erstatningsansvarlig
- Følgeskader eller indirekte tap, som skader på person eller løsøre, svekket evne til å oppfylle forpliktelser, redusert salgsverdi osv
- Skader på bygningens isolasjon, med mindre det kan påvises svekket isolasjonsevne
- At selskapet som er rekvirert av oss til å foreta reparasjon ikke kan komme fram til forsikringsstedet med bil. For forsikringsobjekter uten veiforbindelse for bil må forsikringstaker bekoste ekstra transport og reisetid ved inspeksjon og reparasjon
- Kostnader ved å utbedre ikke-erstatningsmessige vannskader som har utviklet seg før soppskade eller råteskade
- Utvikling av blåvedsopp, svertesopp, muggsopp, bakterier, jordslag eller annet som kun påvirker bygningens utseende
- Råte- og vannskader på varig innredning og utstyr som er fastmontert i bygning, dører, vinduer, lekter på yttervegg, tak, loft og alt annet utvendig treverk utenfor taksperrer eller reisverk/stenderverk

- Skader i rom eller tilstøtende rom hvor det er innvendig svømmebasseng
- Skader på yttervegger i laftede tømmerbygninger
- Skade på bygninger som er eldre enn 50 år og som ikke benyttes til boligformål, slik som garasje, låve, utebod og lignende

4.10. Ombygging av bolig for rullestolbruker (gjelder ikke for hytte/fritidsbolig)

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Ombygging av bolig for rullestolbruker.	250 000	250 000

Nærmere presisering av hva forsikringen omfatter:

Forsikringen dekker nødvendige utgifter til bygningsmessige forandringer for å bedre bevegelsesmulighetene i boligen hvis du, eller en i din husstand blir rullestolbruker som følge av ulykesskade eller føder et barn som pga. fysisk handikap krever rullestol. Ulykesskaden eller fødselen må inntreffe i forsikringstiden. Med ulykesskade forstås skade på person forårsaket ved en plutselig ytre fysisk begivenhet - et ulykkestilfelle som inntreffer i forsikringstiden.

For barn med medfødt skade eller sykdom som medfører varig medisinsk invaliditet, må invaliditeten være fastslått innen 2 år etter fødselen. Forsikringstilfellet anses inntrådt ved fødselen. Fødselen må ha skjedd i forsikringstiden.

For å få erstatning etter dette punktet må den medisinske invaliditeten være på 50 % eller mer og utgiftene må kunne dokumenteres. Graden av medisinsk invaliditet blir fastsatt etter Helse- og omsorgsdepartementets invaliditetstabell. Dekningen kommer i tillegg til tilskudd og støtte man er berettiget til fra det offentlige trygdevesen. Utgiftene må være påløpt innen 5 år etter ulykken eller fødselen.

4.11. Håndverkerfeil

Hvilke skader som dekkes:	Standardforsikring:	Superforsikring:
Fysiske følgeskader på bygning som er en direkte følge av feil montering, materialfeil, konstruksjonsfeil eller prosjekteringsfeil, utført av autorisert håndverker for mindre enn ti år siden.		
Forsikringen gjelder for skade oppdaget utenfor reklamasjonstid, men også innenfor reklamasjonstid når den/de ansvarlige for håndverkerarbeidet er konkurs eller ikke vil stå for utbedring av feil/ mangel.	Ikke omfattet	Omfattet
Følgeskade oppdaget innenfor reklamasjonstiden dekkes kun dersom det er reklamert skriftlig og i tide til håndverker, og håndverker skriftlig har avslått reklamasjonskravet eller er konkurs. Ved erstatningsutbetaling trer vi inn i sikredes rettigheter overfor håndverker/skadevolder for det utbetalte beløp.		

Forsikringen dekker ikke:

- Skade som skyldes arbeid som ikke kan dokumenteres utført i forsikringstakers eiertid, av godkjent/autorisert håndverker/entreprenør og i henhold til teknisk forskrift gjeldende på utførelsestidspunktet
- Skade som skyldes arbeid utført for mer enn 10 år siden
- Skade ved arbeider utført av sikrede selv eller gjennom firma kunden er medeier eller ansatt i

- Skade som kun består av flekker, riper, avskallinger, sprekker, svinnsprekker, knirk i gulv, samt mindre hakk, merker, fargenyanse og andre feil av kosmetisk karakter
- Skade ved kondens, kondensvann og damp, uansett årsak
- Skade som alene rammer mekanisk eller elektrisk innretning, maskin eller apparat
- Skade på utvendig rør og ledninger, tanker, drenskum, drensledning, hageanlegg, vannbasseng og badeinnretning
- Skade som skyldes feil og mangler som var kjent før aktuell forsikring ble kjøpt i oss
- Skade ved sopp og råte, uansett årsak
- Feil utførelse/mangelfullt arbeid i seg selv, uten at det har oppstått en skade

4.12. Utleieforsikring (kun omfatter ved privat utleie – dersom utleieforsikringen er avtalt og spesifisert i forsikringsbeviset)

Hvilke skader som dekkes:	Utleieforsikring:
Misligholdt husleie - Dersom leietaker ikke betaler husleien som avtalt i leiekontrakten, kan du få erstatning for tapt leieinntekt – opptil seks måneders husleie.	Opptil 6 måneder
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.	
Utkastelse - Hvis leieboeren nekter å flytte ut etter at leieforholdet er avsluttet, eller bryter leieavtalen, dekker forsikringen nødvendige og rimelige kostnader i forbindelse med utkastelsen.	20 000
Skadeverk - 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.	Omfattet
Dette gjelder kun skade som er gjort med hensikt. Skadeverk skal alltid politianmeldes.	

Viktig å vite for at forsikringen skal være gyldig:

- Du må ha avtalt med oss at hele eller deler av boligen skal leies ut, og det må komme frem av forsikringsbeviset at boligen er utleid
- Forsikringen må være avtalt og aktiv før leieforholdet starter, med mindre du allerede har forsikringen og overfører den fra et annet selskap
- Utleieforholdet er ikke å regne som næringsvirksomhet etter retts- og ligningspraksis
- Boligen skal kun leies ut til boligformål, ikke utleie til næringsvirksomhet
- Det skal foreligge en skriftlig husleiekontrakt
- 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

- Du har oppgitt korrekte opplysninger om antall utleieenheter og antall leietakere, samt om du selv bor i boligen.
- Arealet som leies ut er godkjent for varig opphold forårsaket av husstandsmedlem

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

- Hva leieavtalen gjelder – for eksempel hele boligen eller en spesifikk del
- Hvem som er parter (navn, kontaktinformasjon og identifikasjon (fødselsnummer/org.nr.)
- Husleie – beløp, betalingsfrister, eventuell regulering av husleien og krav til forskuddsbetaling
- Depositum eller bankgaranti – beløp, vilkår og hvor midlene skal oppbevares
- Ordensregler – forventet adferd, bruk av fellesarealer m.m.
- Tilbakelevering og fraflytting – rutiner ved utflytting og krav til boligens stand
- Leieforholdets form og varighet – om det er tidsbestemt eller ikke tidsbestemt, og fra-/til-datoer
- 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 (særlige tvangsgrunnlag)

Forsikringen dekker ikke:

- Skader forårsaket av kjæledyr eller andre dyr regnes ikke som skadeverk og dekkes ikke
- Hakk, riper, rifter, flekker, avskallinger og lignende overflateskader dekkes ikke. Dette gjelder også hakk og riper i benkeplater og parkett
- 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

5. Forutsetninger, bruksbegrensninger og sikkerhetsforskrifter

Erstatning etter bygningsforsikringen er betinget av at vi har fått oppgitt riktige opplysninger om den risiko som er forsikret, at bruksbegrensninger ikke er overtrådt og at sikkerhetsforskriftene er overholdt.

5.1. Begrensninger og aktsomhetskrav

5.1.1. Andre personers handlinger og unnlatelse (identifikasjon)

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 (handling og unnlatelser fra sikredes slektninger, hjelpere og liknende personer).

5.1.2. Endring av risiko

I forsikringsbeviset finner du informasjon om hvilke opplysninger vi 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 oss 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 oss. Dersom de opplysningene som er lagt til grunn for premien ikke stemmer, kan vårt 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 (FAL) § 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).

Særlig viktig om arealavvik, påbygg og frittstående tilleggsbygg som ikke er meldt oss:

- Hvis arealet som står i forsikringsbeviset er mindre enn det huset faktisk er, kan erstatningen bli redusert. Du får da bare dekket en prosentandel av skaden som tilsvarer forskjellen mellom riktig areal og det du betalte i premie.
- Har du bygget på eller gjort større endringer på huset etter siste hovedforfall, må du gi beskjed til oss før neste hovedforfall (altså før forsikringen fornyes). Hvis du ikke gir beskjed, vil erstatningen bli redusert på samme måte som beskrevet i punktet over.

5.1.3. Følgende av uriktige opplysninger

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. FAL § 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)

5.1.4. Uaktsomhet

Hvis den forsikrede grovt uaktsomt har forårsaket skaden, eller har gjort skaden verre, kan vårt ansvar reduseres eller bortfalle helt. Dette gjelder også hvis skaden skyldes at du har brutt en sikkerhetsforskrift på en grov måte. Når vi vurderer dette, ser vi på flere faktorer, som:

- Hvor alvorlig feilen var (skyldgraden)
- Hvordan skaden utviklet seg
- Om du var i rus når hendelsen skjedde
- Hvordan en eventuell reduksjon eller bortfall av erstatningen vil påvirke andre som er økonomisk avhengige av deg

I andre tilfeller enn de som er nevnt, kan vi ikke si at du har vært uaktsom. Hvis du for eksempel på grunn av alder eller mental tilstand ikke kunne forstå hva du gjorde, kan vi ikke påberope oss reglene om uaktsomhet.

5.1.5. Utleie av bolig uten at det er meldt oss, eller utleie er å anse som næringsvirksomhet

Hvis du leier ut hele eller deler av boligen, for eksempel en hybel, må dette være avtalt med oss og stå i forsikringsbeviset. Hvis det ikke er gjort, kan du miste retten til erstatning, helt eller delvis. Det regnes ikke som utleie hvis boligen brukes av nær familie i rett opp- eller nedadgående linje (som barn, foreldre, besteforeldre osv.) og du trenger ikke melde fra til oss om dette.

Dersom det er avtalt utleie og dette står i forsikringsbeviset, gjelder også punkt 4.12 om Utleieforsikring.

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

Hvis det står i forsikringsbeviset at du bor i boligen og har en utleiedel, men i virkeligheten ikke bor der selv, kan erstatningen din bli redusert. Reduksjonen vil tilsvare den premie du burde ha betalt for at boligen var helt utleid, i henhold til FAL § 4-7 (forbehold om å sette ned erstatningen ved endring av risikoen). Vi vurderer da erstatningen som om du ikke bor der selv, fordi dette endrer risikoen for skade. Dette følger av forsikringsavtaleloven § 4-6 (ansvarsbegrensning på grunn av endring av risikoen). 7.

Arealet som leies ut må være godkjent for varig opphold.

5.1.6. Bruk i strid med reguleringsbestemmelser

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

5.1.7. Fraflyttet bygning eller bygning som står ubebodd

Er bygningen fraflyttet eller står ubebodd, dekker forsikring kun Brannskader, Naturskader og Ansvarforsikring.

For ubebodde boliger er erstatningen uansett begrenset til nedgangen i bygningens omsetningsverdi som følge av skaden. Dette gjelder ikke dersom boligen leies ut, eller boligen benyttes som fritidsbolig av sikrede, og dette framkommer av forsikringsbeviset.

Bygningen regnes som ubebodd når den ikke lenger brukes som fast bolig og/eller vesentlig del av innbo og løsøre er fjernet. Uansett anses boligen som fraflyttet eller ubebodd når den ikke har vært i bruk som fast bolig de siste 12 måneder før skaden. Dette gjelder ikke dersom forsikringen gjelder fritidsbolig og dette fremgår av forsikringsbeviset.

5.2. Sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskrifter er plikter fastsatt for å forebygge og begrense skade. Dersom sikrede har forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene, eller ikke påsett at de overholdes, kan retten til erstatning helt eller delvis falle bort, jf. FAL § 4-8.

Sikkerhetsforskriftene gjelder også for ektefelle/samboer, i henhold til identifikasjonsreglene, jf. Punkt 5.1.1.

5.2.1. Vedlikehold av forsikrede bygninger

- Som forsikret er du ansvarlig for å vedlikeholde bygningen din, slik at den kan tåle de påkjenningene den er bygget for. Det innebærer at du må sørge for regelmessig vedlikehold og tilsyn med bygningen.
- Takrenner, nedløp og utvendige sluk skal renses hver vår og høst, slik at de kan ta unna nedbør og unngå skade på bygningen
- Sørg for at taket og veggene er i god stand for å unngå lekkasjer. Manglende takstein, løse beslag eller synlige lekkasjer, feil og mangler skal utbedres umiddelbart for å hindre skade
- Eventuelle synlige skader eller feil på rør og ledninger må utbedres umiddelbart for å forhindre brudd, lekkasje eller oversvømmelse

5.2.2. Sikring mot brann

- Bygningen skal ha røykvarsler og slokkeutstyr i samsvar med brannforskriftene. Oppbevaringstanker som inneholder brannfarlig væske, gass eller stoff skal sikres mot brannfare og lekkasje i henhold til Forskrift av 8.juni 2009 nr. 602 med senere utgaver. Gassforbrukende utstyr som hvitevarer, oppvarmingskilder m.v. skal installeres, brukes, vedlikeholdes og kontrolleres i henhold til produsentens anvisninger.
- Offentlige krav til installasjoner som piper, ildsteder og elektriske anlegg skal følges.
- Skadeforebyggende utstyr som du har fått rabatt for, må være i bruk og vedlikeholdes.

- Strømkursen du bruker til å lade elbil eller hybridbil må være utstyrt med overspenningsvern. Så langt det er mulig skal du lade elsparkesykkelen utendørs. Dersom lading inne i bolig skal det kun lades mens noen er tilstede, våkne, og kan holde kjøretøyet/batteriet under jevnlig tilsyn. Bruk alltid original batterilader og unngå skjøteledninger eller sammenkoblinger.

5.2.3. Hovedstoppekran

- Hovedstoppekransen skal stenges og vannkran åpnes for å tømme rørene ved fravær over 3 uker eller når fritidsbolig forlates lenger enn 3 døgn.

5.2.4. Krav til oppvarming

- For å unngå frostskafer må du sørge for at bygningen er varm nok. Utvendig vannbasseng/ annen badeinnretning som boblebad, badestamp o.l. skal holdes tilstrekkelig oppvarmet. Produsentens anvisning skal følges

5.2.5. Krav til snømåking

- For å unngå skader fra tung snø eller takras, må du som eier sørge for å måke snø fra tak, takrenner, veranda, balkong og terrasse. Du må også hindre at snø eller is legger press på bygningen. Bygningen må tåle den snøbelastningen som gjaldt i byggereglene da den ble oppført.

5.2.6. Oljetanker

- Sikrede skal sørge for at oljetanker som tas ut av bruk, skal tømmes for olje og graves opp/fjernes. Påfyllingsanordningen skal også fjernes slik at påfylling ikke kan skje. Fjerning skal utføres av kvalifisert personell. Leverandørens bruker- og vedlikeholdsveiledning skal følges

5.2.7. Krav til låsing og lukking

- Dører skal låses, og alle vinduer skal lukkes, når ingen er hjemme. Dette gjelder for alle dører, vinduer og åpninger inn til boligen.
- For boder og andre deler av bygningen som du har tilgang til, gjelder kravet om låsing og lukking hele tiden, også når du er hjemme
- Vinduer og andre åpninger må være lukket og forsvarlig sikret, for eksempel med haspe. Vindu i luftestilling regnes ikke som forsvarlig sikret
- Nøkler skal oppbevares slik at uvedkommende ikke får tak i dem

5.2.8. Sikring mot skadeinsekter og gnagere

Du som forsikret må følge opp alle tiltak og inspeksjoner som er avtalt med oss eller våre representanter, for å hindre eller begrense skadeinsekters og gnageres mulighet til å komme inn, spre seg eller trives i bygningen. Dette kan gjelde alt fra tetting av åpninger til forebyggende behandling og kontrollrutiner.

5.2.9. Elektrisk arbeid og VVS – krav til fagfolk

Alt arbeid med elektriske anlegg og VVS (vann, varme og sanitær) – enten det er reparasjon eller ny installasjon – skal utføres av en godkjent og sertifisert fagperson. Arbeidet må alltid følge gjeldende lover og forskrifter.

5.2.10. Byggearbeid og nye installasjoner – meldt og riktig utført

Ved nybygg, ombygging eller påbygg må arbeidet være meldt inn til og godkjent av myndighetene i henhold til plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 nr. 77 – eller tilsvarende regelverk hvis bygningen ligger utenfor Norge. Arbeidet skal utføres i tråd med godkjente tegninger og materialbeskrivelser, og det skal være en ansvarlig person med riktig kompetanse som leder arbeidet, i samsvar med kravene i godkjenningen.

5.2.11. Utleieforsikring – Plikter ved utleie

Før leieforholdet starter:

- Skriftlig leiekontrakt: Du må ha en skriftlig leieavtale med leietakeren (se formkrav til avtalen i punkt 4.12).
- 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 oss 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.
- Godkjent areal: Arealet som leies ut må være godkjent for varig opphold.
- Eier bor i boligen: Dersom det er oppgitt at du som eier bor i boligen, må dette være korrekt.

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

5.2.12. Krypjkjeller må inspiseres

Som eier må du inspisere krypkjelleren minst to ganger i året. Du skal sjekke at det er god nok lufting, og være på utkikk etter tegn på sopp- eller råteskader. Tidlig oppdagelse kan forhindre større skader.

5.2.13. Håndverksfeil – klage må sendes håndverkeren i tide

Dersom det oppstår skade som skyldes feil utført arbeid, og skaden oppdages innenfor reklamasjonstiden, må du sende en skriftlig klage (reklamasjon) til håndverkeren i tide for at forsikringen skal kunne gjelde.

5.2.14. Kvalifikasjonskrav ved sprengning

Den som sørger for sprengningen, skal ha gyldig og relevant sprengningssertifikat 15.

6. Bestemmelser og beregninger ved skade

Bestemmelsene under gjelder i stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1.

Ved skade skal sikrede omgående gi oss melding om skaden, samt de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige og som vi trenger for å beregne sitt ansvar og utbetale erstatningen. Skademelding skal inneholde sikredes fødselsnummer (11 siffer).

Brann-, tyveri-, hærverk- og underslag skal umiddelbart meldes til politiet. Andre skader skal meldes til politiet hvis vi forlanger det.

6.1. Forsikringssummer

6.1.1. Fullverdiforsikret bygning

Fullverdi betyr at bygningen din er forsikret for det beløpet det faktisk vil koste å bygge den opp igjen – uansett hva det koster. Det tar hensyn til dagens priser på materialer, arbeid og andre kostnader. Du får erstattet hele bygget, med unntak og begrensninger som fremkommer av vilkåret for øvrig, slik det var før skaden, hvis det blir totalskadd.

6.1.2. Førsterisikoforsikret bygning

Ved førsterisikoforsikring er erstatningen er begrenset til forsikringssummen som står i forsikringsbeviset, uansett hvor stor skaden er. Hvis bygningen gjenoppføres og verdien øker med mer enn 40 % reduseres erstatningen med det som overstiger 40%. Erstatningsberegningen beregnes ellers som beskrevet under punktene i 6.2 under.

6.2. Erstatningsberegning – Hovedregel

Erstatningen er beregnet ut fra hva det på skadedagen ville kostet å:

- Gjenskaffe skadet del eller ting
- Bygge opp igjen tilsvarende bygg eller
- Reparere til samme stand som før skaden, på samme sted og til samme bruk. Prisene som legges til grunn, er de som gjelder den dagen skaden skjedde.

Vi 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 vår takstmann
- For annet arbeid uten dokumentasjon gjelder en fast timesats på 300 kroner
- Du får aldri mer enn det det ville kostet oss å reparere eller gjenskaffe tilsvarende ting

6.2.1. Når bygningen gjenoppføres eller repareres til samme formål på forsikringsstedet

A: Din faste bolig (folkeregistrert adresse) på forsikringsstedet: (Garasje, uthus, hytte og lignende regnes ikke som fast bolig. Se punkt B.)

Ved totalskade gjøres det ikke fradrag for eventuell verdiøkning ved at bygning eller bygningsdel erstattes med ny (fullverdigaranti). Du får full erstatning (uten fradrag for verdiøkning) hvis bygningen gjenoppføres eller repareres på:

- Samme eiendom, eller annet sted i samme kommune hvis offentlig myndighet ikke tillater gjenoppbygging på forsikringsstedet
- Det skjer til samme formål

- Det skjer innen 5 år etter skaden
- Du selv, ektefelle/samboer eller du som byggherre står for arbeidet

Erstatningen regnes ut fra hva det ville kostet å reparere eller bygge opp bygningen i samme stand som før skaden – basert på prisene den dagen skaden skjedde. Erstatningen beregnes etter reglene i punkt 6.2.

Hvis én av betingelsene over ikke er oppfylt beregnes erstatningen etter reglene i punkt 6.3. Hvis flere betingelser ikke er oppfylt gjelder den regelen som gir lavest erstatning gjelder.

B: Andre bygninger: (garasje, hytte m.m.)

Dette gjelder alle bygninger som ikke er din faste, folkeregistrerte bolig, som for eksempel:

- Garasje
- Uthus
- Carport
- Hytte
- Hus som leies ut m.m.

Erstatningen gis basert på hva det ville kostet å reparere eller bygge opp igjen bygningen til samme – eller nesten samme stand som før skaden, basert på prisene den dagen skaden skjedde. Det trekkes fra verdøkning som overstiger 40 % av opprinnelig omsetningsverdi, beregnet etter punkt 6.5.

6.3. Når bygningen ikke gjenoppføres som før (unntak fra hovedregel)

6.3.1. Når bygningen gjenoppføres eller repareres på annet sted (men i Norge), til annet formål eller av andre enn sikrede, ektefelle/samboer eller livsarving

Erstatning beregnes etter reglene i punkt 6.2.1.B, men hvis den nye bygningen får høyere omsetningsverdi enn før skaden, skal hele verdøkningen trekkes fra, ikke bare det som overstiger 40%.

6.3.2. Ikke gjenoppført innen 5 år

Dersom du ikke gjenoppfører eller reparerer bygningen innen 5 år etter skaden, beregnes erstatningen som i punkt 6.2.A, men kan ikke overstige bygningens omsetningsverdi før skaden. Hvis bygningen ikke kan omsettes separat legges i stedet bygningens bruksverdi til grunn.

6.3.3. Kjøp av annen bolig/fritidsbolig

Erstatning etter dette punkt forutsetter at sikrede innhenter samtykke fra innehaver av tinglyst eiendomsrett, panterett og andre med økonomisk interesse i eiendommen.

Dersom sikredes fast bebodde bolig, eller fritidsbolig er å anse som totalskadet, kan sikrede kjøpe en eksisterende bolig/fritidsbolig til samme formål som den skadde innenfor landets grenser

Vi vil dekke kostnader ved kjøp av ny bolig eller fritidsbolig, oppad begrenset til kostnaden for gjenoppføring av opprinnelig bygning (eks. mva). Innenfor denne summen dekkes også dokumenterte utgifter til oppussing/tilpasning, maks 1 000 000 kroner, forutsatt at arbeidet er ferdigstilt innen 2 år fra overtakelsesdatoen. Vårt totale ansvar ved dette alternativet er uansett begrenset til det laveste beløp av gjenoppføringsprisen (eks. mva), eller bygningens omsetningsverdi før skaden + 100 % verdøkning.

Kjøp og oppussing/tilpasning må skje innen 5 år etter skadedato, ellers beregnes erstatningen som i punkt 6.3.2.

Husleietap dekkes innenfor reglene om husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolighus eller fritidsbolig ikke kan brukes, men ikke lenger enn til overtakelse av nyinnkjøpt bolig.

Erstatning for påbud og prisstigning dekkes ikke.

6.4. Spesielle bestemmelser for skadedyrbekjempelse (punkt 4.8) og Sopp og Råte (punkt 4.9)

VIS Forsikring har til enhver tid rett til å besiktige forsikret bygning. Besiktigelsen skjer uten kostnad for sikrede. Besiktigelsesrapporten er til selskapets eget bruk. Den er ikke å anse som noen garanti for at det ikke finnes mangler eller skader.

Selskapet kan etter utført besiktigelse la være å fornye forsikringen ved første forfall. Dette med bakgrunn i at bygningen risikomessig ikke egner seg for forsikring.

6.5. Generelle erstatningsregler

- Ved fastsettelse av bygningens omsetningsverdi skal det tas hensyn til mulige endringer i avkastning, beliggenhet og andre forhold. Nødvendige beregninger baseres på en byggepris tilsvarende gjenoppføringsprisen.
- 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.
- Erstatningsgrunnlaget for hageanlegg / tomt beregnes på grunnlag av kostnadene til reparasjon/gjenanskaffelse til samme eller i det vesentlige samme stand som før skaden, beregnet etter prisene på skadedagen. Dersom skaden ikke repareres, settes erstatningen til det laveste beløpet av gjenopprettelseskostnad og nedgangen i tomtens omsetningsverdi som følge av skaden. For beplantning i hageanlegget beregnes erstatningen lik gjenanskaffelse av ny, ung plante av samme type (ung vekst) fra gartneri. Kostnader til sikring/forebygging dekkes ikke, selv om dette er en forutsetning for å utbedre skaden på hage/hageanlegg/tomt.
- I den samlede erstatningen for prisstigning, tap av husleieinntekt og tap av egen bolig gjøres fradrag for opptjente renter på bygningserstatningen.

6.6. Merutgifter ved dekningsmessig skade

6.6.1. Kostnader til riving, rydding og bortkjøring av skadede materialer etter skade

Forsikringen dekker kostnader til å rive, rydde og frakte bort ødelagte og verdiløse gjenstander etter en dekningsmessig skade. Har du førsterisikoforsikring på bygningen, får du i tillegg 20% utover forsikringssummen til riving, rydding og bortkjøring.

6.6.2. Ekstra boutgifter og tapt leieinntekt ved skade

- Har du ekstra boutgifter fordi du ikke kan bo hjemme mens boligen blir reparert etter en dekningsmessig skade, kan du få erstattet dokumenterte nødvendige ekstraoutgifter – opptil beregnet markedsleie. Har du ikke dokumenterte ekstraoutgifter får du 50 % av beregnet markedsleie.
- Hvis boligen din får en skade som er dekket av forsikringen, kan du få erstatning for tapt leieinntekt hvis du ikke lenger kan leie ut boligen som følge av skaden. Dette gjelder kun dersom det er avtalt med oss at hele eller deler av bygning leies ut og dette

fremkommer i forsikringsbeviset. Du kan få erstatning for tapt leieinntekt fra skadedato og frem til boligen er reparert – eller normalt kunne vært reparert. Hvis reparasjonen tar lenger tid på grunn av forbedringer eller utvidelser du selv ønsker, dekkes ikke dette ekstra tapet.

Erstatningen for ekstra boutgifter, og tapt leieinntekt, beregnes ut fra markedsleie for en 12 måneders periode for umøblerte rom. Gjelder kun rom som er godkjent for varig opphold. Eventuelle utgifter du sparer ved å ikke bo hjemme, trekkes fra erstatningen. For tapt leieinntekt er erstatningen begrenset til leieinntekten du fikk før skaden inntraff. For fritidsbolig er erstatningen begrenset til 25 000 kroner.

Hvis reparasjonen tar lenger tid på grunn av forbedringer eller utvidelser du selv ønsker, dekkes ikke dette ekstra tapet.

6.6.3. Merutgifter ved påbud fra myndighetene ved skade

Hvis bygningen din blir skadet og skaden er dekket av forsikringen, kan du få dekket ekstra kostnader som skyldes endrede tekniske krav til bygningen fra offentlige myndigheter – så lenge kravet har hjemmel i lov eller forskrift. Med ekstra kostnader menes differansen mellom verdien av den forsikrede bygning og verdien av tilsvarende bygning utført i samsvar med påbud, og som dokumentert ikke kan dekkes av offentlig myndighet.

Dette gjelder utgifter til reparasjon/gjenoppføring av bygning, grunnundersøkelser og fundamentering i forbindelse med gjenoppføring av bygning eller som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen tillates gjenoppført. Dersom den gjenoppførte bygning er større enn den skadede bygning, beregnes merutgiftene etter forholdet mellom gulvareal i skadet bygning og gulvareal i gjenoppført bygning. Kravet må gjelde den skadde del av bygningen og være en direkte følge av skaden.

Reparasjonen eller gjenoppføringen må være ferdig innen 5 år etter skadedagen og erstatningen utbetales først når arbeidet er fullført. Kravene må gjelde den delen av bygget som er skadet, og være en direkte følge av skaden

Erstatning ved krav (påbud) fra myndighetene ved skade på fredede/verneverdige bygninger er begrenset til 1 000 000 kroner.

Forsikringen dekker:

- Ekstra kostnader til å reparere eller bygge opp igjen bygningen slik myndighetene krever
- Utgifter til grunnundersøkelser og fundamentering
- Andre nødvendige kostnader som må være på plass for at du skal få lov til å gjenoppføre bygningen

Forsikringen dekker ikke:

- Tap av areal du ikke lenger får bruke
- Merutgifter til utgraving eller utsprenkning av større kjeller enn den skadde
- Krav fra myndighetene som ville kommet uansett, også uten skaden
- Kostnader ved antikvarisk istandsetting eller uvanlige byggemetoder
- Midlertidige bygg, eller bygg som skulle rives, bygges om eller rehabiliteres

6.6.4. Prisstigning etter skaden

Hvis det tar tid å reparere eller bygge opp igjen boligen etter en skade, dekker forsikringen ekstra kostnader som skyldes prisøkning i byggeperioden. Prisstigningen regnes fra skadedato til arbeidet er ferdig – eller kunne vært ferdig under normale forhold. Økningen beregnes etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks

Erstatningen fastsettes og utbetales først når reparasjonen er gjennomført

6.7. Skadeoppgjørregler og erstatningsberegninger ved Utleieforsikring

Ved erstatning for tap og skader under Utleieforsikring gjelder i tillegg følgende skadeoppgjørregler:

- **Erstatningsberegning - misligholdt 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.
- **Erstatningsberegning - utkastelse (fravikelse):** 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.
- **Erstatningsberegning - skadeverk, tyveri og underslag:** 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.

Ved tingskade kan erstatningsgrunnlaget ikke settes høyere enn verdien før skaden, fratrasket gjenverdi etter skaden. Når gjenstanden erstattes gjøres det fradrag for verdikning, 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.

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

6.8. Aldersfradrag og egenandeler

I erstatningsoppgjøret fratrekkes den egenandel som fremgår av punktene nedenfor dersom ikke annen egenandel fremgår av forsikringsbeviset. Skal erstatningen avkortes/ settes ned ved for eksempel aldersfradrag, gjøres dette før egenandelen er fratrasket. Hvis vi erstatter skaden ved å skaffe deg en tilsvarende ting, må du betale egenandelen til oss.

Hvis samme skadetilfellet fører til fradrag av flere egenandeler, anvendes kun den høyeste egenandelen.

6.8.1. Egenandeler

Skadetype:	Egenandel
Alle skadetyper, med mindre de omfattes av de spesielle egenandelene som fremkommer av punktene under	Avtalt egenandel som fremkommer i forsikringsbeviset
– Frostskade på innvendige rør	
– Skade/brudd på innvendige rør som er eldre enn 50 år	
– Vann som trenger inn gjennom tak, pipe, luftpipe, balkong, terrasse, overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler når konstruksjonen/bygningsdelen på	Avtalt egenandel øker med 8 000 kroner

vanninntrengningsstedet er eldre enn 30 år	
– Følgeskade fra utett våtrom eldre enn 30 år	
– Følgeskader fra vanntilkoblede maskiner og utstyr eldre enn 20 år	
– Naturskade	Ved naturulykke etter Lov om Naturskadeforsikring, gjelder den egenandel som til enhver tid er fastsatt av Justisdepartementet, som per 01.01.2025 er 8 000 kroner
– Bekjempelse av gnagere og skadeinsekter	Egenandel 2 000 kroner
– Ansvarsskade	Egenandel 4 000 kroner
– Rettshjelpsforsikring	Egenandel 4 000 kroner + 20% av det resterende erstatningsbeløpet
– Utleieforsikring	Egenandelen på utleieforsikring 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

6.8.2. Aldersfradrag ved reparasjon eller gjenanskaffelse knyttet til forventet levetid

Når erstatning beregnes for reparasjon eller at gamle ting erstattes med nye, blir det trukket et fradrag basert på alderen på de skadde delene eller tingene. Dette fradraget tar hensyn til hvor lenge den skadede eller tapte tingen har vært i bruk eller hvor gammel den er. Jo eldre tingen er, desto større kan fradraget være, siden verdien vanligvis reduseres over tid på grunn av slitasje eller utdatert teknologi.

Dette fradraget gjelder for alle kostnader knyttet til reparasjon, oppgraving og istandsettelse. Hvis de skadde delene har ulik alder, vil den eldste delen bli brukt som grunnlag for fradraget. Tabellen skal forstås slik at dersom for eksempel varmtvannsbereder er under 5 år beregnes ikke aldersfradrag. Dersom varmtvannsbereder er 7 år så regnes aldersfradrag for 2 år à 5 prosent aldersfradrag per år, tilsvarende 10 prosent.

Gjenstand:	Antall år uten aldersfradrag:	Deretter aldersfradrag per år:	Maks fradrag:
Varmtvannsbeholder, -bereder, fyrkjele og pumper	5 år	5%	80%
Elektrisk utstyr for varme og kjøling i bygning eller område rundt huset, ventilasjon, samt utstyr for strømproduksjon	5 år	10%	80%
Hvitevarer/ husholdningsapparater integrert i bygningen	5 år	10%	80%
Brudd på utvendige rør og ledninger av andre materialer enn plast, tanker og kummer, samt bunnledninger, det vil si de ledninger som ligger i grunnen under huset	20 år	5%	80%

Vannbasseng/annen badeinnretning som boblebad, badestamp o.l., samt innvendig badeinnretning tilknyttet det elektriske anlegget	2 år	10%	80%
---	------	-----	-----

6.9. Spesielle bestemmer om naturulykke

Hvis bygningen er brannforsikret og blir skadet i en naturulykke, og du ikke får lov til å bygge det opp igjen på samme sted fordi det er fare for ny naturskade, får du full erstatning – som om huset var totalskadet. For boliger og fritidsboliger gjelder naturskadeforsikringsloven § 1 tredje ledd. Tomten erstattes tilsvarende omsetningsverdi før skaden, oppad begrenset til 5 dekar.

Etter reglene i naturskadeforsikringsloven § 1 kan erstatningen bli redusert eller falle bort hvis skaden helt eller delvis skyldes svak konstruksjon, dårlig vedlikehold eller tilsyn, eller hvis du kan lastes for at du ikke forebygget skaden eller hindret skadens omfang.

Dersom forsikringsselskapenes samlet ansvar til alle skadelidte i en hendelse overskrider grensen (16 milliarder kroner 1.1.2024) vil erstatningene til hver skadelidt forholdsmessig avkortes i henhold til naturskadeforsikringslovens paragraf § 3, første ledd.

6.10. Skjønn

Dersom du eller vi ønsker det, kan vi bruke skjønn for å fastsette verdier, erstatningsgrunnlaget eller beregne eventuelt avbruddstap. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår får i så fall anvendelse.

6.11. Forhold til panthaver, konkursbo, nye eiere o.l

Vårt erstatningsansvar er begrenset til det laveste av følgende to beløp:

Verdifallet på gjenstanden (tingen) som følge av skaden, eller

Den økonomiske interessen den skadelidte hadde i tingen på tidspunktet da skaden inntraff.

For panthavere forstås «tingen» som hele pantobjektet. Disse reglene gjelder ikke leaset fast eiendom. Ved konkurs gjelder disse begrensningene uavhengig av om konkursen ble åpnet før eller etter skaden. Ved eierskifte etter skaden, og dersom ny eier er andre enn den opprinnelige eierens ektefelle, samboer eller livsarving, begrenses vårt ansvar som om bygningen eller gjenstanden ikke blir gjenoppført eller erstattet. Merverdiavgift dekkes ikke av forsikringen.

Vi kan gjennomføre skadeoppgjøret ved å forhandle med den som står som eier i offentlige registre (hjemmelsinnehaver), og utbetale erstatningen direkte til vedkommende. Dette er bindende for andre medforsikrede. Dersom andre medforsikrede har interesser i tingen, må vi ha mottatt skriftlig varsel om dette etter skaden, men før oppgjøret, for at det skal tas hensyn til deres rettigheter. Når det gjelder andre panthavere, kan vi – med bindende virkning for medforsikrede – endre avtalen eller avslutte den.

6.11.1. Selskapets overtakelse av panterett

Dersom vårt erstatningspliktig overfor panthaver, men ikke overfor eier, overtar vi panthavers rettigheter tilsvarende det beløpet som er utbetalt i erstatning.

6.11.2. Ny eier

Forsikringen dekker ikke skader som den nye eieren krever erstattet som en del av et mangelskrav mot den tidligere eieren (forsikringstakeren).

6.12. Eiendomsretten til skadde ting, og til ting som kommer til rette

Sikrede har plikt til å beholde en skadet gjenstand for å kunne motta erstatning for den, men vi har rett til å overta gjenstanden dersom vi ønsker det. Dersom en tapt gjenstand dukker opp etter at erstatningen er utbetalt, kan du velge å beholde gjenstanden ved å tilbakebetale erstatningen. Hvis du ikke ønsker å beholde den, tilfaller gjenstanden oss.

6.13. Merverdiavgift

Merverdiavgift refunderes bare i den utstrekning slik avgift er påløpt innen 5 år og kan dokumenteres ved utbedring av skaden

7. Ansvarsforsikring

Formiddels som en standard ansvarsforsikring knyttet til Bygning- og Innboforsikring, fra Kolibri Forsikring AS. Se vilkår for Ansvarsforsikring.

8. Rettshjelpsforsikring

Formidles som en standard rettshjelpsforsikring fra Kolibri forsikring AS. Se vilkår for Rettshjelp.

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.