



UTLEIEFORSIKRING

Utleieforsikring gjennom Utleiemegler Sør

I Utleiemegler Sør jobber vi hver dag for å gjøre boligutleie trygt og enkelt for alle våre kunder. Derfor utbetaler vi husleien hver måned selv om leietaker ikke skulle betale – vi har en utleiegaranti som betyr at om ikke utleieboligen din blir leid ut, har du ingen kostnader.

Som en del av våre forvaltningstjenester tilbyr vi også utleieforsikring i samarbeid med Söderberg & Partners AS og HDI Global SE, filial Norge. Dette inngår som en standarddel for kunder som benytter vår forvaltningstjeneste.

Vi tilbyr to forsikringsalternativer, avhengig av hvilken sikkerhet leietaker velger å stille:

- 3 mnd-produktet brukes dersom leietaker har depositumskonto på 3 måneders husleie.
- 4 mnd-produktet brukes dersom leietaker har garanti tilsvarende 4 måneders husleie.

Viktige forutsetninger:

- Forsikringens egenandel er satt til 3/4 måneds husleie, i tillegg til 10 000 kroner per skade. Ved erstatningsberegning gjøres det fradrag for depositum eller betalingsgaranti, samt egenandel på 10 000 kroner.
- Forsikringen forutsetter at det er avtalt et depositum på minimum 2 måneders husleie i leieforholdet.
- Forsikringen gjelder kun ved utleie til privatpersoner, og ikke til bedrifter.

Hva dekker forsikringen?

Skade på husrom	Opptil 500 000 kroner
Ubetalt husleie	Maksimalt 6 måneders husleie
Utgifter i forbindelse med utkastelse	Opp til 30 000 kroner

Den eneste forutsetningen er at tegningsvilkårene for utleieforsikringen er fulgt, og at det er et leieforhold som formidlet av Utleiemegler Sør.

Har du spørsmål? Kontakt gjerne vår daglige leder Mikal Fjellvang for mer informasjon



MIKAL FJELLVANG

Daglig leder
+47 957 88 627
mikal@utleiemeglersor.no
utleiemeglersor.no

IPID Utleieforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

IPID (Insurance Product Information Document) er et standardisert produktark som du får før du inngår en forsikringsavtale. IPID-dokumentet inneholder kortfattet og relevant informasjon om forsikringen, og gir en enkel oversikt over hva forsikringen dekker og hva den ikke dekker.

Forsikringsselskap: HDI Global SE NUF

Hva omfatter forsikringen: For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår. Utleieforsikringen gir deg erstatning hvis du får en leietaker som ikke betaler for seg eller gjør skadeverk på boligen. Dette er skader som kan være unntatt i bygningsforsikringen.

 Hva dekker forsikringen? Utleieforsikring dekker: ✓ Ubetalt husleie ✓ Skadeverk ✓ Kostnader til utkastelse av leietaker	 Hva dekker forsikringen ikke? ✗ Skader som har oppstått der forsikringen er kjøpt før leiekontrakt er inngått. Gjelder ikke om forsikringen overføres fra annet selskap ved et eksisterende utleieforhold. ✗ Skader som følge av alminnelig slitasje og elde ✗ Skader hvor det ikke foreligger en skriftlig leiekontrakt som inneholder punkter om blant annet; varighet, parter, husleie, ordensregler og depositum betalingsgaranti. ✗ Skader hvor leietaker ikke har betalt inn depositum på minimum 2 måneders husleie, eller hvor det ikke foreligger en tilsvarende betalingsgaranti.  Er det noen begrensninger i dekningen? ! Ubetalt husleie dekkes for maksimalt 6 måneders leie ! Utkastelse av leietaker dekkes med inntil kr 30.000 ! Skadeverk dekkes inntil kr 500.000 ! Forsikringen har egenandel på kr 10.000 per skadetilfellet. For ubetalt husleie har forsikring i tillegg en egenandelsperiode tilsvarende 3 måneders husleie, som går til fratrekk før erstatningen beregnes. ! forsikringen gjelder ikke der leietaker er næringsdrivende
--	---

	Hvor gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen gjelder boenhet i Norge som er forvaltet gjennom utleierforvalter som nevnt i forsikringsbeviset.
	Hvilke forpliktelser har jeg? I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle utleierforvalter. Sikkerhetsforskrifter er skadeforebyggende og skadebegrensende tiltak du må ta, og denne forsikringen har sikkerhetsforskrifter som gjelder: – Plikter ved utkastelse av leietaker – Plikter ved utleie Hvis du ikke overholder dine forpliktelser kan erstatningen bli redusert, helt eller delvis.
	Når og hvordan skal jeg betale? Forsikringen betales som en del av abonnement hos utleierforvalter
	Fra når gjelder forsikringen? Forsikringen gjelder fra den dagen du selv velger, men tidligst fra den dagen du kjøper den. Husk å ta hensyn til eventuell oppsigelsestid, hvis du flytter forsikringen til et annet forsikringsselskap. Forsikringen gjelder i ett år, og blir løpende fornyet hvert år. Den kan avsluttes ved hovedforfall, eller når som helst med 30 dagers oppsigelsestid fra den dagen vi får melding om oppsigelse.
	Hvordan kan jeg si opp forsikringen? ✓ Du må selv varsle utleierforvalter om at forsikringen ikke skal fornyes automatisk innen forsikringstidens utløp.

Utleieforsikring

Forsikringsvilkår

Gjelder fra 01.03.2026



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 dekninger forsikringen 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 fraværskrav 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:
 - o Nedgangen i tingen sin omsetningsverdi som følge av skaden, og
 - o 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.

Forsikringsbevis Utleieforsikring

Gjelder fra 01.01.2026

 Kolibri

Forsikringsbeviset er en bekreftelse på at du har en gyldig forsikringsavtale. Det inneholder informasjon om forsikringen rundt forsikringsselskapet, dekningstype, forsikringsperiode, premiebeløp og egenandeler. Forsikringsbeviset må sees i sammenheng med forsikringsvilkårene og de generelle vilkårene, samt relevante lover og forskrifter. Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkårene. Söderberg & Partners AS har inngått avtale om formidling av kollektiv utleieforsikring med Kolibri Forsikring AS til sine kunder, omtalt som utleieforvaltere. Hovedforfall for den kollektive avtalen er 1. april hvert år. Forsikringsavtalen består av vilkår og generelle vilkår.

Innhold

1.	Forsikringsavtalen din	3
2.	Sikkerhetsforskrifter	3
3.	Når gjelder forsikringen	4
4.	Husk å melde fra om endringer	4
5.	Oppsigelse	4
6.	Kontaktinformasjon	4
7.	Informasjon om forsikringsformidler	4
8.	Informasjon om selskapet	4
9.	Skademelding	5
10.	Skademelding	

Feil! Bokmerke er ikke definert.

1. Forsikringsavtalen din

Det er inngått avtale om utleieforsikring for:

Forsikringsnummer: Standardnummer for programmet

Forsikringssted: Boenhet i Norge som er forvaltet gjennom utleierforvalter

Sikrede: Den sikrede er utleier som har etablert forvaltning via utleierforvalter.

Forsikringsperiode for den kollektive avtalen: fra 01.06.2025, med fornyelse 1. april hvert år.

Forsikringen gjelder for sikrede som har kjøpt og betalt for tjenesten som inkluderer utleieforsikring hos utleierforvalter. Forsikringen gjelder ved utleie av bolig til privatperson.

Forsikringssum: kr 500 000,-

Forsikringen forutsetter at det er avtalt depositum på minimum 2 mnd i leieforholdet.

Egenandel:

Egenandelen gjelder pr. skade. Egenandel: **3 mnd husleie pluss kr 10 000 pr. skade**

2. Sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskriftene sier hva sikrede skal gjøre for å begrense eller forebygge skader. Dersom disse ikke overholdes, kan erstatningen bli redusert eller falle bort. I tillegg beskrives plikter for å melde fra om risiko endres. Her finnes også andre bestemmelser om sikredes ansvar som det er viktig å sette seg inn i. Disse reglene finnes i forsikringsbeviset og de er en del av forsikringsavtalen.

Sikkerhetsforskrift for leiekontrakt:

- Skriftlig leiekontrakt skal opprettes og signeres av begge parter.
- Leiekontrakten skal minst inneholde følgende punkter:
- Hva leiekontrakten gjelder, med adresse
- 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
- Avtalen skal også inneholde et avsnitt om utkastelse og særlig tvangsgrunnlag der det fremgår at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt 14 dager etter skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdelsen.

Sikkerhetsforskrift for depositum

Innen innflytting skal det foreligge gyldig sikkerhet i henhold til husleieloven, minimum et beløp tilsvarende 3 måneders leie i form av depositum (jfr. husleieloven paragraf 3-5) eller garanti (jfr. husleieloven paragraf 3-6).

Sikkerhetsforskrift for tapte leieinntekter

Sikrede plikter å gjøre det som kan forventes av -hen, for å redusere tapet.

Hvor forsikringen gjelder:

Forsikringen gjelder boenhet i Norge som er forvaltet gjennom utleierforvalter som har samarbeidsavtale med Söderberg & Partners AS. Husleie.no har ansvaret for å føre oversikt over hvem som er omfattet av forsikringsordningen.

3. Når gjelder forsikringen

Forsikringsbeviset er en bekreftelse på forsikringsavtalen som er inngått. Forsikringsbeviset er basert på de opplysninger du har gitt. Det er derfor viktig at du kontrollerer at innholdet er riktig. Er noe uklart, uteglemt eller feil, må du kontakte din utleieforvalter så snart som mulig.

4. Husk å melde fra om endringer

Prisen på forsikringen er beregnet ut fra de opplysninger du har oppgitt. Du plikter derfor å melde fra om endringer som kan ha betydning for forsikringene dine. Hvis det er gjort endringer som vi ikke er kjent med, inkludert flytting til annen adresse, og det skjer en skade, kan erstatningen bli redusert eller falle bort. Se vilkårene for nærmere regler og begrensninger.

5. Oppsigelse

Forsikringer som gjelder for ett år eller mer fornyes automatisk med ett år ved utløpet av forsikringstiden. Kunden (Sikrede) må selv varsle selskapet om at forsikringen ikke skal fornyes automatisk innen forsikringstidens utløp. Se forsikringsavtaleloven paragrafene 3-4 og 12-8.

Kollektive forsikringer er ikke omfattet av bestemmelsen om fri flytterett iht. forsikringsavtaleloven paragraf 3-6.

6. Kontaktinformasjon

Har du spørsmål om din kollektive forsikringsavtale kan du kontakte din utleieforvalter.

Informasjonen er fremstilt på en enkel måte i form av standardiserte produktark (IPID). Dette skal gi relevant og brukervennlig informasjon om forsikringsproduktet. Videre finnes all informasjon i avtalen og forsikringsvilkårene. Vilårene og eventuelle vilårsendringer finner du hos din utleieforvalter.

7. Informasjon om forsikringsformidler

Utleieforvalter har, som kunde av Söderberg & Partners AS, mottatt informasjon fra forsikringsmegleren i tråd med regelverket for forsikringsformidling. Etter avtale med utleieforvalter fremforhandles og forvaltes forsikringsavtalen av Söderberg & Partners AS (org.nr. 971 189 452) i Foretaksregisteret. Vi gjør oppmerksom på at både pris og vilkår er et resultat av forhandlingene som Söderberg & Partners AS utfører.

Prisen som fremkommer på fakturaen dekker premie til forsikringsselskapet, samt et meglerhonorar som er avtalt mellom Söderberg & Partners AS og utleieforvalter.

8. 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.

9. Skademelding

Hvis du er så uheldig at du er utsatt for en skade, så skal den meldes så snart som mulig til ditt utleieforetak. Merk at skade skal meldes uten ugrunnet opphold. Sikrede mister rett til erstatning dersom kravet ikke er meldt til forsikringsforetaket innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet, jfr. forsikringsavtaleloven § 8-5.

10. Veiledning ved klage

Hvis du ikke er enig i forsikringsforetakets avgjørelse ved et skadeoppgjør, kan du ta kontakt Finansklagenemnda, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo, e-post: firmapost@finkn.no.