

Bygning Topp

Forsikringsvilkår

Januar 2026



Innhold

1	Hvem forsikringen gjelder for.....	3
2	Hvor forsikringen gjelder	3
3	Hva forsikringen omfatter	3
4	Skader som erstattes	3
5	Skader som ikke erstattes.....	3
6	Skadeoppgjør	4
7	Egenandel	6
8	Identifikasjon	6
9	Sikkerhetsforskrifter	6
10	Andre bestemmelser om forsikringsavtalen	7

Generelle vilkår

1	Særlige begrensninger i selskapets erstatningsplikt.....	8
2	Skjønn	8
3	Følgene av svik	8
4	Foreldelse	8
5	Oppsigelse i forsikringstiden	9
6	Fornyelse av forsikringen	9
7	Eierskifte	9
8	Ulovlige interesser	9
9	Vinningsforbud.....	9
10	Lovvalg	9
11	Vernetting.....	10
12	Valuta	10
13	Personopplysninger.....	10
14	Bistand i klagesaker.....	10

I tillegg til disse vilkårene gjelder også

- Bestemmelsene i forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og særbestemmelser gitt av selskapet.
- Generelle Vilkår
- Lov av 16. juni 1989, nr. 69 om forsikringsavtaler (FAL).
- Forskrift om skadedyrbekjempelse

1 Hvem forsikringen gjelder for

Forsikringen gjelder for den som er angitt i forsikringsbeviset, forsikringstaker.

2 Hvor forsikringen gjelder

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

3 Hva forsikringen omfatter

Forsikringen omfatter bygning med boenhet nevnt i forsikringsbeviset og frittstående garasje. Varig innredning og utstyr som er fastmontert i bygningen er omfattet.

Unntak:

Bygninger eller deler av bygninger som er registrert for, bygget som eller brukes til nærings- eller landbruksformål.

Utvendig basseng/boblebad med tilknyttede rør og ledninger.

4 Skader som erstattes

- 4.1 Skade på bygning (nedbrytning av materialer) som skyldes råtesopper.
- 4.2 Skade på bygning (nedbrytning av materialer) som skyldes langvarig og aktiv vannskade på oppdagelsestidspunktet.
Med langvarig menes skadeutvikling som har pågått mer enn ett år.
- 4.3 Skade på bygning som skyldes dyr.
- 4.4 Bekjempelse av skadeinsekter samt innvendig bekjempelse av mus og rotter etter påvist aktivitet.
Med bekjempelse menes reduksjon eller utryddelse. Selskapet avgjør hvilken metode som skal benyttes for å oppnå en reduksjon eller utryddelse. Selskapet avgjør om avdekning eller tilkomstarbeider er nødvendig for bekjempelsen.
- 4.5 Kostnader til bygningsskader og bekjempelse har ubegrenset forsikringssum hvis ikke annet fremgår av forsikringsbeviset.

5 Skader som ikke erstattes

- 5.1 Skade som skyldes slit og elde. Herunder vannskade som skyldes groptæring og korrosjon på vannrør ol.
- 5.2 Råte- og vannskader på varig innredning og utstyr som er fastmontert i bygning, dører, vinduer, lekter på yttervegg, tak, laft og alt annet utvendig treverk.
- 5.3 Blåved, muggsopp eller andre forhold som bare er skjemmende for bygningens utseende.

- 5.4 Bekjempelse av skadeinsekter og innvendig bekjempelse av mus og rotter, se punkt 4.4, når aktiviteten har startet før avtalen begynte å løpe og heller ikke bekjempelse av aktivitet etter at avtalen har opphørt, selv om aktiviteten startet i forsikringstiden. Likevel dekkes bekjempelse av aktivitet oppdaget etter avtalestart dersom gjeldende bygningsforsikring ved aktivitetens start hadde dekket bekjempelsen.
- 5.5 Den del av skade på bygning som utviklet seg før avtalen begynte å løpe, og heller ikke skadeutvikling etter at avtalen har opphørt.
- 5.6 Skade på bygningens isolasjon når det ikke kan påvises svekket isolasjonsevne.
- 5.7 Kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter, herunder sikring av bygningen mot skadedyr.
- 5.8 Fjerning av døde dyr, eller deres etterlatenskaper når det ikke er konstatert lukt- eller bygningsskader, og heller ikke preparater brukt til bekjempelse.
- 5.9 Skade som skyldes kjæledyr eller husdyr i landbruket.
- 5.10 Følgeskader og indirekte tap. Med indirekte tap menes nedsatt inntekt, tapt fortjeneste, tapt omsetning, markedsmessige reaksjoner og annet tap som ikke har nær og direkte sammenheng med skade som omfattes av punkt 4.
- 5.11 Utvendig vann-, drens- og avløpsledning og heller ikke bunnledning og øvrige ledninger under ferdig gulv mot grunn.
- 5.12 Brann-/el-fenomenskade eller vannskade forårsaket av dyr.
- 5.13 Vannskade i konstruksjoner mot terreng og grunn.
- 5.14 Vannskade som skyldes konstruksjonsfeil eller uriktig montasje.

6 Skadeoppgjør

FAL § 6-1 er fraveket, i stedet gjelder:

6.1 Skademelding

Skade skal meldes til VIS Forsikring uten ugrunnet opphold. Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt VIS Forsikring innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet, jf. FAL § 8-5.

6.2 Alternative oppgjørsformer

Skaden kan erstattes på følgende måte:

- Kontantoppgjør
- Reparasjon
- Gjenoppføring
- Bekjempelsestiltak

Ved kontantoppgjør kan ikke erstatningen overstige det selskapet måtte betale for reparasjon, gjenoppføring eller bekjempelsestiltak. Selskapet kan avgjøre hvilken oppgjørsform, leverandør, reparatør som skal benyttes.

Egeninnsats som avtales med skadebehandler honoreres med 250 kroner per time.

Se også bestemmelsen om skjønn i punkt 6.8.

6.3 Skade- og verdiansettelse

Skade på bygning settes til kostnadene ved reparasjon til samme – eller i det vesentlige samme – stand som før skaden inntraff, beregnet etter kostnadene på skadedagen.

Skaden kan ikke settes høyere enn gjenoppføringskostnaden på tilsvarende ny bygning, fratrasket gjenverdier etter at skaden inntraff, regnet etter samme regel.

6.3.1 Tapt husleieinntekt og tap ved at eget fastbebodd bolig ikke kan brukes

Leietap og/eller tap ved at forsikret bygning er ubeboelig som følge av erstatningsmessig skade, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd. For fritidsbolig er erstatningen begrenset til 50 000 kroner.

Nødvendig flytting- og lagringsutgifter av innbo og løsøre ved erstatningsmessig skade omfattes av dekningen.

Leietap og ubeboelighet dekkes på bakgrunn av markedsverdien lik utleie i tolv måneder, av umøblerte rom og kun for rom som er godkjent for varig opphold. For leietap må det dokumenteres med skriftlig leiekontrakt fra før oppdagelsestidspunktet.

Hvis hjemmet delvis brukes som hjemmekontor eller lignende, tas dette ikke med i vurderingen av om hjemmet er ubeboelig eller ikke. Forsikringen erstatter ikke kostnader til leie av hjemmekontor eller arbeidsplass.

Det gjøres fradrag for innsparte utgifter. Erstatningen utbetales etter hvert som inntekten ville påløpt.

6.3.2 Erstatningsregler for tilbehør til bygning

For ting nevnt i dette punktet gjøres det prosentvis fradrag for alder som beskrevet i tabellen.

Tilbehør	Fradragsfrie år	Fradrag per påbegynte år maks 80 %
Innbygde elektriske husholdningsmaskiner/ -apparater	5 år	10 %
Berg- og jordvarmepumpe, luft til væske og luft til luft	5 år	10 %
Varmtvannsbeholdere, vannpumper og lignende	5 år	10 %
Varmekabler og annen innretning for oppvarming og kjøling	10 år	10 %
Badeinnretning som boblebad ol.	5 år	10 %

Ved ulik alder på de skadde deler, legges den eldste delens alder til grunn for erstatningen. Ved skade på elektrisk utstyr eller installasjoner gjøres fradrag på grunnlag av de totale reparasjonskostnader.

6.3.3 Kostnader som er unntatt, er:

- Merknader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk.
- Kostnader sikrede pådrar seg for å påvise skade, og deltakelse ved befaringer.
- Bekjempelse eller reparasjon uten på forhånd å ha innhentet samtykke fra VIS Forsikring.

6.3.4 Aldersfradrag i oppgjøret gjøres ved følgende skader:

- Vann som trenger gjennom utett tak, beslag, gradrenner, pipe, luftepipe og lignende eldre enn 50 år.
- Vann som trenger gjennom membran eller papp på balkong, terrasse, overgang mellom terrasse/balkong og vegg/andre bygningsdeler eldre enn 30 år.
- Vannskade som skyldes brudd på innvendig rør eldre enn 50 år.
- Vann- og råteskade som skyldes utett våtrom eldre enn 20 år.

Ved ulik alder på konstruksjon/bygningsdel, legges den eldste alder til grunn. Fradraget er 50% av skadekostnaden, med en maksimal erstatning inntil 200 000 kroner.

6.4 Prisstigning

Prisstigning erstattes for den tid det normalt vil ta å reparere skaden eller gjenoppføre bygningen, begrenset til 24 måneder. Prisstigningen beregnes i forhold til prisnivået på skadedagen og den gjennomsnittlige endring i Statistisk Sentralbyrås byggekostnadsindeks.

6.5 Erstatningsoppgjør

Erstatningen beregnes etter reglene i punkt 6.3.

Maksimal erstatningssum per vanninntrengingsskade via tak er 200 000 kroner. Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader er 600 000 kroner.

Maksimal erstatningssum per kondensvannskade knyttet til hvitevarer, varmepumper ol. er 50 000 kroner. Maksimal erstatning per forsikringsår ved kondensvannskader er kroner 100 000 kroner.

Nedsettelse av erstatningen med hjemmel i lov eller vilkår fastsettes med utgangspunkt i skade- og verdiansettelsen etter punkt 6.3, før eventuell reduksjon på grunn av maksimalerstatningsregelen.

Merverdiavgift erstattes bare dersom kostnaden er pådratt og sikrede fremlegger dokumentasjon på det.

- 6.6 Ubebodd bygning
Er bygningen ubebodd, erstattes bare råte- og skadedyrskader. Bygningen regnes som ubebodd når den ikke lenger brukes som fast bolig. Dette gjelder ikke dersom forsikringen gjelder fritidsbolig.
- 6.7 Selskapets renteplikt
Sikrede har i tillegg krav på renter av erstatningen i samsvar med reglene i FAL § 8-4.
- 6.8 Skjønn
Fastsettelse av skadebeløp og gjenoppføringskostnad avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller selskapet krever det. Bestemmelsene om skjønn i Generelle vilkår, punkt 2, får i så fall anvendelse

7 Egenandel

I erstatningsoppgjøret fratrekkes for hvert skadetilfelle en egenandel på 6 000 kroner hvis ikke annen egenandel framgår av forsikringsbeviset. Ved skadedyrbekjempelse er egenandel 2 000 kroner.

8 Identifikasjon

Sikrede kan tape sin rett til erstatning som følge av handlinger eller unnlatelser fra sikredes ektefelle som bor sammen med sikrede eller fra personer som sikrede lever sammen med i et fast etablert forhold, jf. FAL § 4-11 andre ledd bokstav b.

9 Sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskrifter er aktsomhetsregler fastsatt for å forebygge eller begrense skade. Dersom sikrede har forsømt å overholde sikkerhetsforskriftene, eller unnlatt å påse at de overholdes, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. FAL § 4-8.

- 9.1 Sikrede plikter å etterse og utbedre feil ved utvendig tak og vegger, herunder: Manglende eller skadde takstein/plater/tekking, løse beslag, råteskader på ytterkledning, åpninger i yttervegg må tettes/sikres, synlige lekkasjer, feil og mangler skal utbedres umiddelbart for å forebygge skader.
- 9.2 Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av påviste forhold som kan føre til skadeutvikling. Arbeider skal utføres uten ugrunnet opphold, ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.
- 9.3 Ombygging eller byggutvidelse skal være meldt til og godkjent av offentlig myndighet i henhold til plan- og bygningsloven, eller annen relevant instans dersom bygningen er utenfor Norge. Arbeidene skal utføres i henhold til godkjente tegninger og materialbeskrivelser og med ansvarshavende som tilfredsstiller de krav til kompetanse som er stilt i godkjenningen. Reparasjon og ny installasjon av VVS-anlegg skal alltid utføres av godkjent/sertifisert håndverker.

10 Andre bestemmelser om forsikringsavtalen

Forhold i forsikringstiden.

- 10.1 Selskapet 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.
- 10.2 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.

Generelle vilkår

For forsikringen gjelder også Forsikringsvilkår av januar 2025 og forsikringsavtaleloven av 16. juni 1989 nr. 69 (FAL), hvis de ikke er fraveket i forsikringsvilkårene eller den enkelte forsikringsavtale.

1 Særlige begrensninger i selskapets erstatningsplikt

Selskapet svarer ikke for tap eller skade, og økning i tap eller skade, som direkte eller indirekte er forårsaket av eller står i sammenheng med jordskjelv og vulkanske utbrudd, atomkjernereaksjoner, krig eller krigslignende handlinger enten krig er erklært eller ikke, opprør eller lignende alvorlige forstyrrelser av den offentlige orden.

2 Skjønn

Er det adgang til å kreve skjønn i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 6.8 gjelder følgende bestemmelser om fremgangsmåten:

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. Har den ene av partene skriftlig underrettet den annen om sitt valg, plikter denne innen én uke etter at han eller hun har mottatt underretningen å gi meddelelse om hvem han eller hun velger. Før skjønnnet velger de to skjønnsmenn en oppmann. Hvis noen av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor partenes hjemsted og utenfor den kommune hvor forsikringstilfellet er inntruffet. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne på hans eller hennes vegne av by- eller herredsretten i den rettskrets hvor skjønnnet foretas. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte. Skjønnsmennene plikter å innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsvilkårene. De to skjønnsmenn foretar verdsettelsen uten at oppmannen tilkalles. Blir de ikke enige, tilkalles oppmannen, som etter de samme regler avgir sitt skjønn over de punkter som skjønnsmennene er uenige om. Blir oppmannen tilkalt, beregnes erstatningen på grunnlag av dennes skjønn. Erstatningen skal dog ikke ligge utenfor de grenser som de to skjønnsmenns ansettelse vil medføre. Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorarer til oppmannen og mulige andre omkostninger ved skjønnnet bæres av partene med en halvdel hver. Skjønnets verdsettelse er bindende for begge parter.

3 Følgene av svik

Den som gjør seg skyldig i svik mot selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot selskapet etter denne og andre forsikringsavtaler i anledning samme hendelse. Selskapet kan si opp enhver forsikringsavtale med sikrede, jf. FAL § 4-2, 4-3 og 8-1.

4 Foreldelse

Selskapet er fri for ansvar hvis:

- a. Sikrede ikke har meddelt kravet til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner det, jf. FAL § 8-5 første ledd.
- b. Sikrede ikke har anlagt sak eller krevd nemndbehandling innen seks måneder regnet fra den dag selskapet skriftlig har meddelt vedkommende at det ikke anser seg ansvarlig og samtidig har minnet sikrede om fristen, dens lengde og følgen av at denne oversittes, jf. FAL §§ 8-5 og 22-2

Sikredes krav foreldes også etter bestemmelsene i FAL § 8-6.

5 Oppsigelse i forsikringstiden

Selskapet kan si opp forsikringen:

- a. Med 14 dagers varsel, jf. FAL § 4-3, hvis det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om risikoen.
- b. Med øyeblikkelig virkning, jf. FAL §§ 4-2 og 4-3, hvis det foreligger svik i forbindelse med opplysninger om risikoen.
- c. Hvis det foreligger svik ved skadeoppgjøret, med en ukes varsel, jf. FAL § 8-1.
- d. Etter inntruffet skade hvis sikrede gjentatt eller grovt har forsømt å overholde en sikkerhetsforskrift, eller hvis det i løpet av de siste 12 måneder har vært minst 3 skader til sammen under denne og andre avtaler med selskapet. Oppsigelsesfristen er 2 måneder, jf. FAL § 3-7.
- e. Med 2 måneders frist der bruken av forsikringsgjenstanden eller sikredes virksomhet endres i forsikringstiden på en måte som innebærer at VIS Forsikring ikke ville ha overtatt forsikringen om det nye forholdet hadde foreligget ved forsikringstidens begynnelse, jf. FAL § 3-7.
- f. Forsikringstakeren kan i forsikringstiden si opp en løpende forsikring dersom forsikringsbehovet faller bort eller det foreligger andre særlige grunner, eller for flytting av forsikringen til et annet selskap, jf. FAL § 3-6.

6 Fornyelse av forsikringen

Forsikringsavtalen er bindende i avtalt forsikringstid, normalt ett år. Forsikringstakeren kan også flytte forsikringsavtalen til annet forsikringsselskap, jf. FAL § 3-6.

Forsikringstakeren kan si opp forsikringsavtalen fra utløp av forsikringstiden dersom selskapet varsles om dette innen forsikringstidens utløp, jf. FAL § 3-4. Gjelder forsikringen for et bestemt tidsrom på ett år eller mer, fornyes forsikringen automatisk for ett år ved utløpet av forsikringstiden, hvis ikke forsikringstakeren eller selskapet varslar om at forsikringen ikke skal fornyes etter reglene i §§ 3-4 og 3-5, jf. FAL § 3-2.

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

Vilkår og premie kan endres ved hvert hovedforfall.

7 Eierskifte

Ved eierskifte opphører forsikringen. Dersom den nye eieren ikke har tegnet forsikring, svarer selskapet likevel for forsikringstilfeller som inntreffer innen fjorten dager etter eierskiftet, jf. FAL § 7-2. Salg av eiendommen skal meldes til selskapet.

8 Ulovlige interesser

Forsikringen omfatter kun lovlige interesser som kan verdsettes i penger.

9 Vinningsforbud

Forsikringen skal ikke føre til vinning, men skal bare erstatte det tap som virkelig er lidt innenfor rammen av forsikringsavtalen. Forsikringssummen er intet bevis for tingens eller interessens verdi.

10 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov nr. 111 av 27. november 1992 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

11 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

12 Valuta

Premiebeløp, forsikringssummer, erstatningsbeløp mv. som springer ut av forsikringsavtalen, regnes i norske kroner (NOK) dersom ikke annet fremgår av vilkår eller forsikringsbevis.

13 Personopplysninger

VIS Forsikring behandler personopplysninger. De personopplysningene selskapet behandler er nødvendig for at selskapet skal kunne administrere forsikringen og oppfylle selskapets avtaleforpliktelser. For mer informasjon om dette se www.visforsikring.no.

14 Bistand i klagesaker

Dersom det er noe du ikke er fornøyd med, kan du kontakte VIS Forsikring eller

Finansklagenemnda (FinKN)
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo