

Retningslinjer for Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond

Fastsatt i stiftelsens styre 27.05.1993
og revidert 06.12.1994, 28.09.1995, 20.05.1996, 05.06.1997, 04.11.1997, 25.09.2003,
08.12.2005, 01.09.2006, 12.12.2006, 16.10.2007 og 20.12.2007

§ 1 Rett til å tegne sikkerhet, premie og oppsigelse

Stiftelsen kontrollerer ved inngivelse av søknad om sikring at vilkårene i henhold til vedtektene og retningslinjene er oppfylt.

Alle boliger må være solgt før et nytt borettslag kan tegne sikkerhet hos stiftelsen. Ved trinnvis utbygging, kan hvert trinn sikres som et borettslag, dersom borettslaget dokumentere hvilke leiligheter som inngår i trinnet.

Nye tilknyttede borettslag med innskudd under 20 % i forhold til totalt vederlag (pris + fellesgjeld), kan ikke bli sikret.

Nye frittstående borettslag med innskudd under 25 %, i forhold til totalt vederlag (pris + fellesgjeld), kan ikke bli sikret.

I spesielle tilfeller kan det avvikes fra reglene i 3. og 4. ledd.

Fritidsborettslag kan sikres på samme vilkår som frittstående borettslag uavhengig av tilknyttingsform til boligbyggelaget. Det gis ingen rabatt for disse.

Stiftelsen kan gi forhåndssamtykke til sikring basert på en forhåndsvurdering av prosjektert borettslag der eventuelt usolgte boliger er sikret i Boligbyggelagenes Forsikring eller tilsvarende sikkerhet i annen finansinstitusjon. Stiftelsen kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke. Nye borettslag, med usolgte leiligheter i normal drift, kan sikres ved tilsvarende garanti.

Stiftelsen kan til enhver tid si opp en avtale med borettslaget om å tegne sikring dersom borettslaget ikke oppfyller de krav som er stilt.

Stiftelsens styre fastsetter årlig særskilt premie for hver enkelt avdeling i fondet.

Borettslagene varsles om endret premie innen 1. november.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Premie forfaller til betaling 1. februar.

§ 2 Fastsettelse av dekningsgrad

Borettslaget må selv dekke en egenandel ved erstatning fra fondet. Egenandel ved erstatning fra fondet er på 20 % av lidt tap.

Egenandel ved erstatning fra fondet, for leiligheter med innskudd under 10 % av totalpris er på 35 % av lidt tap.

Minimum egenandel kr. 6.000 pr. borettslag pr. skadetilfelle.

Fondet dekker tap av felleskostnader begrenset til 24 måneders varighet fra felleskostnader ikke betales eller varsel om opphør av betaling skjer.

Borettslag, der leiligheter ikke kan omsettes som følge av forhold fra borettslagets side har ikke krav på tapsrefusjon.

Tap som følge av force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)

§ 3 Krav om innbetaling som vilkår for erstatning

Borettslag må ha betalt premie til fondet i den perioden hvorfra det fremsettes krav om refusjon.

§ 4 Krav om god forvaltningsskikk

Borettslaget må for å tegne sikkerhet og få rett til erstatning fra fondet dokumentere at det praktiseres NBBLs minimumsnorm vedrørende krav til rutiner for forvaltning og inkasso.

Ved oppsigelse fra andelseieren etter brl. § 5-21 må boligbyggelaget følge stiftelsens fagstandard for "rutiner ved oppsigelse fra andelseier".

Ved avvik fra normen kan det etter søknad ytes hel eller delvis erstatning for å unngå svært urimelige resultat.

§ 5 Karensperiode

Tap som er lidt før borettslaget ble akseptert som innskyter til fondet ingår ikke i det grunnlag som skal danne utgangspunkt for beregning av forholdsmessig erstatning.

Det gjelder en karensperiode på 6 måneder fra første innbetaling til fondet. Tap som er lidt i karensperioden inngår ikke i grunnlaget for beregning av forholdsmessig erstatning.

Det ytes ikke erstatning for fremtidige tap i leiligheter som ved søknad om å bli godkjent som omfattet av fondets sikringsordning allerede var tapsbringende før leiligheten er overdratt til ny eier og eventuelt nytt tapsforhold oppstår.

§ 6 Plikt for borettslaget til å begrense sitt tap

Borettslaget plikter å begrense sitt tap. Hvis mislighold fører til konstatert tap, skal borettslaget søke å inndrive sitt krav mot skyldneren personlig.

§ 7 Når krav kan fremmes for fondet

Tap anses lidt og krav kan fremmes for fondet etter at ovennevnte vilkår er oppfylt uten at betaling har skjedd. Tap beregnes når leiligheten er solgt og oppgjør foretatt.

Dersom borettslaget får dekket hele eller deler av sitt tap som tidligere er gjort opp fra fondets side, plikter borettslaget å refundere fondets andel. Stiftelsen kan også kreve at borettslaget transporterer sitt krav til fondet mot oppgjør fra fondet.

§ 8 Krav om dokumentasjon for tap

Borettslaget plikter selv eller ved sin forretningsfører å sende ferdig utfylt skadeskjema med de vedlegg som stiftelsen forlanger.

Borettslagets rentetap og gebyrer inngår ikke i beregningsgrunnlaget for tap.

§ 9 Frist for søknad om erstatning for tap

Borettslag som lider tap må melde tapet til stiftelsen innen ett år etter at tapet er konstatert, og samtidig søke erstatning for tapet. Tap som meldes senere, kan ikke kreves refundert fra fondet.

§ 10 Klagerett

Borettslag har klagerett til stiftelsens styre over vedtak gjort av stiftelsen.