

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, 20.12.2007 og 10.12.2008

§ 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 til fysiske personer, jfr brl. § 4-1 før et nytt borettslag kan tegne sikkerhet hos stiftelsen. Dersom en bolig er solgt til en juridisk person i tråd med brl. §§ 4-2 og 4-3 vil borettslaget kunne sikres etter særskilt godkjenning. Stiftelsen kan gi forhåndssamtykke til sikring basert på en forhåndsvurdering av prosjektert borettslag der eventuelt usolgte boliger er sikret i Boligbyggelagens Forsikring eller tilsvarende sikkerhet i annen finansinstitusjon. Stiftelsen kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke. Nye borettslag, med usolgte boliger i normal drift, kan sikres ved tilsvarende garanti.

Ved trinnvis utbygging, kan hvert trinn sikres, Borettslaget skal dokumentere hvilke boliger som inngår i trinnet. Stiftelsen skal også vurdere eventuell øvrig risiko knyttet til det totale prosjekt.

Nye borettslag med innskudd under 30 % i forhold til totalt vederlag (pris + fellesgjeld), kan ikke bli sikret.

I spesielle tilfeller kan det avvikes fra reglen i 4. ledd.

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

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 den årlige premien.

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 dekke en egenandel ved erstatning fra fondet. Egenandelen er på 20 % av lidet tap.

Egenandel ved erstatning fra fondet, for boliger 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.

Borettslag, der boliger 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 fagstandard for økonomisk forvaltning.

Ved oppsigelse fra andelseieren etter brl. § 5-21 og ved tvangssalg må borettslaget følge sikringsfondets fagstandard for "oppsigelse og tvangssalg".

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

§ 5 Karensperiode

Det gjelder en karensperiode på 6 måneder fra første innbetaling til fondet. Saker der mislighold starter før første innbetaling eller i karensperioden gir ikke rett til erstatning.

§ 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.

Borettslaget plikter å opplyse sikringsfondet om restanser med en gang disse overskrider 4 måneders felleskostnader.

Borettslaget plikter å opplyse sikringsfondet med en gang andelseier sier opp boretten.

§ 7 Når krav kan fremmes for fondet

Krav om erstatning kan fremmes for fondet når boligen 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 stiftelsens administrasjon.