

2021-09-07

Standardvilkår

for

Skadeforsikringselskapet

Borettslagenes Sikringsordning AS

**Gjelder fra
1.1.2022**

Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

Standardvilkår for forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Gjeldende fra 1.1.2022.

Innhold:

1. Parter i forsikringsavtalen og hvem forsikringen gjelder for.
2. Definisjoner.
3. Forutsetninger for tegning av forsikring.
4. Premie og forsikringsbevis.
5. Hva er forsikret?
6. Vilkår for erstatning.
7. Hvilke tap erstattes og hvilke begrensninger gjelder.
8. Oppsigelse.
9. Skademelding, skadeoppgjør og egenandeler.

I tillegg til disse vilkår gjelder:

- Forsikringsbeviset med angitte spesifikasjoner og særvilkår gjelder foran vilkårene.
- Forsikringsavtaleloven av 16. juni 1989 (FAL) i den utstrekning den ikke er fraveket i vilkårene.

1. Parter i forsikringsavtalen og hvem forsikringen gjelder for.

- 1.1 Forsikringsgiver.
Forsikringsgiver er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
- 1.2 Forsikringstaker.
Forsikringstaker er den som inngår avtale om forsikringsdekning med selskapet.
- Forsikringstaker må være:
- a) Boligbyggelag eller borettslag i Norge som er forvaltet av et boligbyggelag tilsluttet Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) eller
 - b) Frittstående borettslag som var omfattet av den offentlige vedtatte og planmessig gjennomførte byfornyelsen i Oslo.
- 1.3 Sikrede.
Forsikringen gjelder for den som er nevnt i forsikringsbeviset (sikrede).

2. Definisjoner.

- 2.1 Premiegrunnlag.
Premiegrunnlaget er borettslagets budsjetterte felleskostnader.
- 2.2 Premiesats.
Prosentvis sats av felleskostnader som betales for forsikring.
- 2.3 Selskapet.
Med selskapet menes i disse vilkår Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
- 2.4 Borettslag.
Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne borettil egen bolig i foretakets eiendom. Likt med borettslag i disse vilkårene anses boligaksjeselskap som er omfattet av borettslagslovens § 1-4.
- 2.5 Andelseier.
Med andelseier forstås den som eier en andel i et borettslag.
- 2.6 Andel
Med andel forstås den eierdel en andelseier har i et borettslag som samtidig gir rett til en bestemt bolig i borettslaget.
- 2.7 Innskudd.
Med innskudd forstås i disse vilkårene det innskudd som framgår av et borettslags bygge- og finansieringsplan eller det kontantbeløp som betales for kjøp av en andel (bolig) i et borettslag.

- 2.8 Fellesgjeld/andel fellesgjeld.
Fellesgjeld er betegnelsen for et borettslags gjeldsforpliktelser, både langsiktig og kortsiktig gjeld.
- Andel fellesgjeld er den enkelte andelseiers forholdsmessige andel av fellesgjelden i borettslaget.
- 2.9 Boligens totalpris.
Boligens totalpris er lik innskudd (kontantbeløp) + andel fellesgjeld.
- 2.10 Felleskostnader.
Felleskostnader i et borettslag er den inntektspost som skal dekke de samlede driftskostnader, samt renter og avdrag på fellesgjeld.
- Andelseierne betaler månedlig sin forholdsmessige andel av borettslagets felleskostnader.
- Engangsbeløp som borettslaget innkrever fra andelseierne utover månedlige felleskostnader anses ikke som felleskostnader.
- 2.11 Boligbyggelag
Med boligbyggelag i disse vilkårene forstås boligbyggelag som er forretningsførere for borettslag, samt de forretningsførere som har avtale med borettslag nevnt i punkt 1.2, annet ledd bokstav b).
- 2.12 Bolig
Bolig kan også opptre som synonymt med andel i disse vilkårene.

3. Tegning av forsikring.

- 3.1 Forsikringen trer i kraft når alle vilkårene under punktene 3.2 til 3.7 og 4.1 er oppfylt.
- 3.2 Søknad om forsikring skal finne sted på særskilt fastsatt skjema. Ferdig utfylt skjema med vedlegg sendes til selskapet.
- 3.3 Borettslaget må minst ha 25 % innskudd i forhold til totalpris for hver enkelt andel. Det kan kreves høyere innskudd i spesielle tilfelle.
- 3.4 Alle boliger må være solgt til fysiske personer, jf. borettslagsloven § 4-1, før et nytt borettslag kan sikres. Dersom en bolig er solgt til en juridisk person i tråd med borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3 vil borettslaget kunne sikres etter særskilt godkjenning.
- 3.5 Det kan gis forhåndssamtykke til sikring basert på en forhåndsvurdering av prosjektert borettslag der eventuelt usolgte boliger er sikret i NBBL Fulltegningsforsikring AS eller tilsvarende sikkerhet i annen finansinstitusjon. Selskapet kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke.
- 3.6 Nye borettslag, i normal drift med ferdigstilte usolgte boliger, kan sikres med garanti på de vilkår selskapet fastsetter.

- .
- 3.7 Ved trinnvis utbygging kan hvert trinn sikres individuelt. Borettslaget skal dokumentere hvilke boliger som inngår i trinnet. Selskapet kan vurdere den totale risiko knyttet til prosjektet før forsikring tegnes.

4. Premie og forsikringsbevis.

- 4.1 Premiebetaling og premieendring.
Ved nytegning trer ikke forsikringen i kraft før premien er betalt. Varsel om premieendring finner sted innen 1. desember. Premie på løpende forsikringer forfaller til betaling 1. februar.
- 4.2 Utstedelse av forsikringsbevis.
Forsikringsbevis utstedes etter at selskapet har mottatt dokumentasjon som angitt i punkt 3.2, og godkjent at forsikrede oppfyller alle krav for forsikring, jf. punkt 3.1.

5. Hva er forsikret?

- 5.1 Borettslag.
Forsikringen dekker skader inntrådt i forsikringstiden. Forsikringen dekker tap knyttet til den enkelte andelen, som skyldes den enkelte andelseiers manglende betaling av felleskostnader eller manglende dekning av felleskostnader som følge av andelseiers oppsigelse av boretten, jf. borettslagsloven § 5-21.

Forsikringen omfatter også tap av felleskostnader vedrørende garasjeplasser og/eller biloppstillingsplasser som gjennom vedtekter, andelsbevis eller salgskontrakter er direkte knyttet til den enkelte bolig i borettslaget.

Engangsbeløp som borettslaget innkrever fra andelseierne utover månedlige felleskostnader anses ikke som felleskostnader og dekkes ikke.

- 5.2 Utleielokaler.
Forsikringen omfatter ikke rene tap ved utleielokaler, herunder boliger for utleie uten tilknyttet andel i borettslaget.

6. Sikkerhetsforskrifter – hva sikrede må sørge for

- 6.1 Borettslaget må, for å tegne forsikring og få rett til erstatning fra selskapet dokumentere at følgende retningslinjer for innkreving av felleskostnader følges:
- 6.1.1 Innkreving av felleskostnader
Boligbyggelaget skal sende purringer, inkassovarsel, betalingsoppfordring, varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 og fremme begjæringer om tvangssalg på vegne av borettslaget. Omkostninger og gebyrer forbundet med dette skal belastes den enkelte andelseier/skyldner.

Purring

Boligbyggelaget skal sende andelseier purring 14 dager + 3-5 løpedager etter forfall.

Inkassovarsel

Før inkasso settes i verk, skal boligbyggelaget sende andelseier inkassovarsel 14 dager etter avsendelsestidspunktet for purringen.

Betalingsoppfordring og varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18

Boligbyggelaget skal sende andelseier betalingsoppfordring/varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 14 dager etter avsendelsestidspunktet for purringen/inkassovarselet.

Tvangssalg

Boligbyggelaget skal så snart som mulig, dog tidligst 14 dager etter at varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven § 4-18 er sendt, sette fram begjæring om tvangssalg for tingretten.

Dersom tvangssalg ved medhjelper er besluttet, og andelen ikke lar seg selge innen rimelig tid, plikter boligbyggelaget på vegne av borettslaget å anmode retten om at salget gjennomføres ved tvangsauksjon, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-4.

Borettslaget må være representert ved tvangsauksjonen. Nødvendige vedtak må være fattet i borettslaget slik at borettslaget kan gi bud på andelen. Hvis ingen gir bud på andelen skal borettslaget gi bud for å erverve andelen for å begrense tapet. Boligen kan deretter leies ut til markedspris, jf. borettslagsloven § 4-9.

- 6.2 Borettslaget må, for å tegne forsikring og få rett til erstatning fra selskapet dokumentere at følgende retningslinjer ved andelseiers oppsigelse av boretten, samt tvangssalg i denne forbindelse følges:

6.2.1 Oppsigelse av boretten

Dersom andelseieren sier opp boretten etter borettslagsloven § 5-21 skal boligbyggelaget ta kontakt med andelseieren for å få andelseieren til å gi megler oppdrag på salg av andelen. Slik kontakt skal tas så raskt som mulig og innen fire uker fra oppsigelsen er mottatt.

Hvis andelen ikke lar seg selge på det åpne markedet skal boligbyggelaget etter avtale med og på vegne av borettslaget om mulig inngå avtale med andelseieren om kjøp av andelen, jf. borettslagsloven § 3-2 tredje ledd¹. Dette forutsetter at panteheftelsene i andelen slettes og at det foreligger skriftlig avtale med pantekreditorene om dette.

6.2.2 Tvangssalg i forbindelse med oppsigelse av boretten

¹ Avtalen krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

Hvis andelen ikke er solgt i løpet av seks måneder fra oppsigelsen, og andelseieren har gitt fra seg boretten (flyttet ut), skal boligbyggelaget umiddelbart kreve andelen solgt på tvangssalg ved tvangsauksjon etter borettslagsloven § 4-8 annet ledd, jf. borettslagsloven § 5-21 tredje ledd.

Borettslaget må være representert ved tvangsauksjonen. Nødvendige vedtak må være fattet i borettslaget slik at borettslaget kan gi bud på andelen. Hvis ingen gir bud på andelen skal borettslaget gi bud for å erverve andelen for å begrense tapet. Boligen kan deretter leies ut til markedspris, jf. borettslagsloven § 4-9.

- 6.3 Ved avvik fra retningslinjene i punkt 6.1 og 6.2 kan selskapets erstatningsansvar avkortes helt eller delvis.

Avkorting vil normalt omfatte reduksjon i erstatningen i forhold til den forlengelse av prosessen som skyldes brudd på retningslinjene.

Boligbyggelaget utfører en rekke oppgaver for borettslaget i forbindelse med inndriving av felleskostnader og håndtering av oppsigelsessaker med videre. De handlinger eller unnlatelser som medfører bortfall eller reduksjon av borettslagets rett til erstatning, medfører tilsvarende reduksjon selv om de er begått av boligbyggelaget.

- 6.4 Borettslaget plikter med rimelige tiltak å begrense sitt tap.

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

- 6.5 Borettslagets opplysningsplikt
Borettslaget plikter å gi opplysninger til selskapet om restanser straks disse overskrider 4 måneders felleskostnader.

Borettslaget plikter å opplyse selskapet straks andelseier sier opp boretten.

7. Hvilke tap erstattes og hvilke begrensninger gjelder.

- 7.1 Selskapet dekker forsikringstilfeller som følge av manglende dekning av felleskostnader. Manglende dekning av felleskostnader kan enten skyldes at andelseier misligholder sin betalingsforpliktelse eller at det oppstår manglende dekning av felleskostnader som følge av at andelseier har sagt opp sin borettslag.

Selskapets ansvar er begrenset til manglende dekning av felleskostnader begrenset til 24 måneder. Hvis manglende dekning av felleskostnader omfatter mer enn 24 måneder dekker selskapet de eldste misligholdte (udekkede) betalinger.

Selskapet dekker ikke nytt forsikringstilfelle knyttet til samme andel før ny andelseier har overtatt ansvar for dekning av andelens felleskostnader.

- 7.2 Maksimum tapsdekning (forsikringssum) pr borettslag pr år er 15 % av fjorårets felleskostnader. Tapsdekning etter dette punkt skal uansett ikke være mindre enn fire ganger grunnbeløpet i folketrygden på avtaletidspunktet.
- 7.3 Borettslagets rentetap, eventuelle innkrevingskostnader og gebyrer dekkes ikke.
- 7.4 Ved borettslagets kjøp av egen andel på tvangssalg kan selskapet etter søknad dekke transaksjonskostnader (rettsgebyr etc.), samt eventuell differanse mellom løpende felleskostnad og leieinntekter på andelen.
- Hvis borettslaget betaler mer enn transaksjonskostnadene for andelen dekkes dette ikke, men anses som den verdi borettslaget har anskaffet seg ved kjøpet.
- Den totale dekningen fra selskapet, etter dette punkt, begrenses uansett til månedlig felleskostnad multiplisert med 24.
- 7.5 Manglende dekning av felleskostnader som skyldes forhold fra borettslagets side dekkes ikke, f.eks. der boliger ikke kan omsettes som følge av borettslagets manglende vedlikehold eller utbedring.
- 7.6 Manglende dekning av felleskostnader som skyldes force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)
- 7.7 Tap som har sin årsak i mislighold av felleskostnader forut for tegning av forsikringen dekkes ikke.

8. Fornyelse og oppsigelse

- 8.1 Forsikringen fornyes automatisk for ett år. Vil ikke forsikringstaker at forsikringen skal fornyes automatisk, må forsikringstaker varsle selskapet innen forsikringstidens utløp.
- 8.2 Forsikringstaker 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.
- Forsikringstaker skal varsle selskapet med en frist på minst en måned. Ved flytting skal det i varslet opplyses om hvilket selskap forsikringen flyttes til og om tidspunktet for flyttingen.
- Opphører forsikringen i forsikringstiden, skal forsikringstakeren godskrives for antall hele måneder som gjenstår av forsikringstiden.
- 8.3 Oppsigelse av forsikringen eller nektelse av fornyelse fra selskapets side kan bare finne sted i henhold til nærmere bestemmelser gitt i forsikringsavtaleloven.

9. Skademelding, skadeoppgjør og egenandeler.

- 9.1 Borettslaget plikter selv eller ved sin forretningsfører å sende ferdig utfylt skademelding/søknad om erstatning på særskilt fastsatt skjema med de vedlegg som selskapet forlanger.
Skjema kan hentes her:
<https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/dokumenter-og-regnskap/>
- 9.2 Skaden skal meldes uten ugrunnet opphold. Borettslag som lider tap må melde tapet til selskapet innen ett år etter at tapet er konstatert (ny andelseier har overtatt boligen). Tap som meldes senere, kan ikke kreves dekket av selskapet.
- 9.3 Krav om erstatning fremmes til selskapet når boligen er solgt og salgsoppgjør foretatt, for øvrig gjelder forsikringsavtaleloven kapittel 8.
- 9.4 Dersom borettslaget etter at skadeoppgjør har funnet sted får dekket mer enn det tap borettslaget sitter igjen med etter at selskapet har utbetalt erstatning, plikter borettslaget å refundere det overskytende beløp til selskapet.
- 9.5 Borettslagets egenandel er 10 % av erstatning til utbetaling beregnet etter punkt 7, fratrukket eventuell avkorting etter punkt 6.3. For tap vedrørende den enkelte andel kan det alltid kreves en egenandel tilsvarende 1/10 av grunnbeløpet i folketrygden.

- - -