

Vedlegg 2.0 til kontrakt om finansiering og eller/sikring av felleskostnader.

# Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS

(Heretter BBL FINANS)

## Vilkår knyttet til sikring mot tap av felleskostnader i boligselskap.

### Sikring mot tap av felleskostnader

Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS, som har konsesjon som finansieringsforetak jf. Finansvirksomhetsloven av 1988 nummer 40, tilbyr sikring mot tap av fakturerte felleskostnader overfor boligselskapene. Slik sikring dekker tap ved manglende dekning av felleskostnader. En forutsetning for sikringsoppgjør er at BBL FINANS overtar fordringen, med mindre BBL FINANS allerede har overtatt fordringen (til eie eller pant i sikringsøyemed jf. pantelovens § 4-10). BBL FINANS skal bære eventuelt tap oppstått ved at andelseier/seksjonseier helt eller delvis unnlater å betale fordringer.

### 1.0 Vilkår for sikring mot tap av felleskostnader i boligselskaper

#### 1.1 Definisjoner:

- a. Sikringsstiller er BBL FINANS.
- b. Sikrede er den som inngår avtale med BBL FINANS om sikring mot tap av felleskostnader. Sikrede må være boligselskap som har forretningsføreravtale med boligbyggelag som har kundeavtale med BBL FINANS
- c. Fellesgjeld er boligselskapets langsiktige og kortsiktige gjeldsforpliktelser.
- d. Felleskostnader er samlede driftskostnader samt renter og avdrag på fellesgjeld.
- e. Boligens totalpris er innskudd pluss andel fellesgjeld.
- f. Boligens innskudd er det innskudd som fremgår av borettslagets bygge- og finansieringsplan eller det kontantbeløp som betales for kjøp av andel i et borettslag.
- g. Premiegrunnlaget er boligselskapenes budsjetterte årlige felleskostnader.
- h. Premiesats er prosentvis sats av årlige budsjetterte felleskostnader som betales for sikring.
- i. Andelseier/seksjonseier har boretts til en bestemt bolig i boligselskapet.

## 1.2 Sikringen trer i kraft når følgende vilkår er oppfylt:

- a. Registreringsskjema med søknadsopplysninger (jf. vedlegg til denne avtalen) er sendt til BBL FINANS.
- b. Borettslaget må ha minst 25 % innskudd i forhold til totalpris for hver enkelt andel i særskilte tilfeller kan BBL FINANS kreve høyere innskudd. For borettslag med innskudd lavere en 25% kan sikring tilbys etter særskilt avtale.
- c. Alle boliger må være solgt til fysiske personer, jfr. brl. § 4-1 før et nytt boligselskap kan sikres. Dersom en andel er solgt til en juridisk person i tråd med brl. §§ 4-2 og 4-3 vil boligselskapet kunne sikres etter særskilt avtale med BBL FINANS.
- d. Sikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.
- e. For boligselskap med innskudd lavere en 25% basert på beregninger fra Eiendomsverdi, kan sikring tilbys etter nærmere avtale med BBL FINANS.

## 1.3 Hva sikringen gjelder, herunder omfang:

### 1.3.1 Hva sikringen gjelder;

Sikringen omfatter boligselskapenes tap ved manglende dekning av felleskostnader innbetalt av andelseier/seksjonseier. Sikringen omfatter også felleskostnader vedrørende garasje plasser og /eller biloppstillingsplasser som gjennom vedtekter, andelsbevis eller salgskontrakter er direkte knyttet til den enkelte bolig i boligselskapet. Sikringen omfatter ikke utleielokaler eller boliger for utleie uten tilknyttet andel i borettslag.

### 1.3.2 Hvilke tap sikringen dekker, herunder begrensninger

- a. BBL FINANS dekker tap ved manglende betaling av felleskostnader begrenset til 24 måneder fra første måned tapet oppsto etter inngåelse av sikringsavtale.
- b. Maksimum tapsdekning 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.
- c. Borettslag, der boliger ikke kan omsettes som følge av forhold fra borettslagets side har ikke krav på tapsrefusjon.
- d. Tap som følge av force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)
- e. Borettslaget må dekke en egenandel ved erstatning fra BBL FINANS. Egenandelen er på 10 % av beregnet tap, jf. bokstav a og b i dette punktet. For tap vedrørende den enkelte andel er egenandelen 1/10 av grunnbeløpet i folketrygden.
- f. Det gjelder en karensperiode på 6 måneder fra første innbetaling til BBL FINANS Saker der mislighold starter før første innbetaling eller i karensperioden gir ikke rett til erstatning. (Ikke for boligselskaper som har sikringsavtale med Skadeforsikrings selskapet Borettslagenes sikringsfond AS ved inngåelse av denne avtale.)
- g. Dersom boligselskapet får dekket hele eller deler av sitt tap som tidligere er gjort opp for fra BBL FINANS, plikter boligselskapet å refundere det tilsvarende beløpet til BBL FINANS.
- h. Fordringer på andelseier/seksjonseier beboer som boligselskapet har vesentlig økonomisk interessefellesskap med er ikke kredittsikret.
- i. Borettslagets rentetap, eventuelle innkrevingskostnader og gebyrer dekkes ikke.

## 2.0 Saksbehandling:

1. Ved mottak av søknadskjema om sikring av felleskostnader, kontrollerer BBL FINANS at vilkårene er oppfylt.
2. Utstedes et sikringsbevis som oversendes de respektive boligbyggelag.
3. Alle andeler må være solgt til fysiske personer. Dersom en andel er solgt til en juridisk person må BBL FINANS vurdere om det gis en særskilt godkjenning, jf. punkt 1.2 bokstav c.
4. For nyopprettede boligselskapet kan BBL FINANS gi forhåndssamtykke til sikring av felleskostnader basert på en forhåndsvurdering av prosjektert boligselskap der eventuelt usolgte boliger er sikret i NBBL Fulltegningsforsikring AS eller tilsvarende sikkerhet i annen finansinstitusjon.
5. BBL FINANS kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke til sikring av felleskostnader. Nye borettslag, med usolgte boliger i normal drift, kan sikres ved tilsvarende garanti.
6. Ved trinnvis utbygging, kan hvert trinn sikres. Boligselskapet skal dokumentere hvilke boliger som inngår i trinnet. BBL FINANS skal også vurdere eventuell øvrig risiko knyttet til det totale prosjekt.
7. Eventuelle utbetaling av erstatning i henhold til denne avtale utbetales når boligen er solgt og oppgjør er foretatt. BBL FINANS kan etter nærmere avtale yte forskudd på erstatningen.
8. Boligselskapet skal umiddelbart informere BBL FINANS skriftlig om forhold som de blir kjent med, og som kan øke tapsrisikoen på andelseier/seksjonseier/seksjonseier/beboere.
9. Boligselskapet har klagerett til BBL FINANS styre over vedtak gjort av BBL FINANS i anledning sikring av felleskostnader.

## 3.0 Oppsigelse:

1. BBL FINANS kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt.
2. Begge parter kan si opp denne avtalen med minimum seks måneders varsel. Oppsigelsen må være i tråd med Borettslagsloven §5-29.

## 5.0 Tinglysning

For at BBL FINANS skal kunne utføre tjenester forbundet med sikring mot tap av felleskostnader, kan BBL FINANS kreve at boligselskapets fordringsmasse pantsettes etter panteloven § 4-10. Det skal inngås særskilt avtale med boligselskapet om slik pantsettelse i det enkelte tilfelle.

Ved eventuell tinglysning av 1. prioritets factoringavtale etter pantelovens § 4-10 skal BBL FINANS besørge tinglysning. Alle omkostninger med tinglysningen, eller gebyr av enhver art som er eller blir pålagt denne avtale, bæres av boligselskapet.