

# Retningslinjer

for

## Stiftelsen Stavanger Boligbyggelags sikringsfond

Fastsatt av stiftelsens styre og revidert 15. 5. 06, 1.10.08.

§ 1 Disse retningslinjer utfyller stiftelsens vedtekter og må tolkes i lys av disse. Stiftelsens styre skal se til at de følges i drift og forvaltning av stiftelsen.

### § 2 **Rett til å tegne sikkerhet, rett til tapsdekning, premie og oppsigelse**

Det er det enkelte borettslag med felles gjeld med felleskostnader som kan søke om og være mottaker av tapsdekning. Stiftelsen kontrollerer ved inngivelse av søknad om sikring at vilkårene i henhold til vedtektene og retningslinjene er oppfylt.

Alle borettslag som er medlem av stiftelsen, har rett til å få erstattet uoppgjorte felleskostnader som oppstår ved tvangssalg eller frivillig underhåndssalg av boliger.

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 dokumenterer hvilke boliger som inngår i trinnet.

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

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 ovenstående regler.

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 premie innen 1. november hvis slik premie er innført. Premie forfaller til betaling i. februar.

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

Borettslaget må ha vært betalende medlem i fondet i den perioden hvorfra det fremsettes krav om refusjon.

### **§ 3 Tapsgrunnlag og egenandel**

Kun ordinær løpende andel felleskostnader inngår i dekningsgrunnlaget. Laget må selv dekke rentetap og gebyrer. Laget må også selv dekke en egenandel ved erstatning fra fondet. Egenandelene er på 20 % av lidt tap. Minimum egenandel er kr. 6000 pr borettslag pr. skadetilfelle.

Fondet dekker tap av felleskostnader begrenset til 18 måneders varighet fra felleskostnader ikke betales eller varsel om opphør av betaling skjer.

Fondets tap begrenses av panteretten borettslaget har i andelen for forfalte andel felleskostnader.(jfr. lov om borettslag § 5-20)

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

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.

### **§ 4 Karensperiode**

Tap som har sin opprinnelse før innmelding i fondet dekkes ikke. Tap beregnes når boligen er solgt og oppgjør foretatt

Det gjelder en karensperiode på seks 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 boliger som ved søknad allerede var tapsbringende før boligen er overdratt til ny eier og eventuelt nytt tapsforhold oppstår.

### **§ 5 Krav til god forvaltningsskikk og plikt til å begrense tap**

Borettslaget må for å tegne sikkerhet og rett til erstatning fra fondet dokumentere at det praktiserer NBBL's minimumsnorm vedrørende krav til rutiner for forvaltning og inkasso.

Ved oppsigelse fra andelseier 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 uheldige resultat.

### **§ 6 Plikt for borettslaget å begrense sitt tap**

Borettslaget plikter å begrense sitt tap.

Ved vedvarende mislighold skal det forsøkes å få til frivillig salg, eventuelt utleie fram til salg kan skje. Hvis vedvarende mislighold fører til konstatert tap etter karenperioden og til tross for borettslagets panterett, skal borettslaget søke å inndrive sitt krav mot skyldneren personlig.

En forutsetning for å kunne få tapsdekning fra stiftelsen er at SBBL får utføre alle vanlige/rutinemessige innkrevningstiltak og deretter de tiltak som medfører begjæring om fravikelse av bolig. Etter at fravikelse har skjedd, plikter borettslaget å medvirke til bruksoverlating av boligen hvis SBBL anser det som hensiktsmessig for å begrense tapet.

## **§ 7 Personlig krav mot skyldner**

I de tilfeller hvor et lag får dekning av tap fra stiftelsen, har stiftelsen adgang til å overta det opprinnelige krav mot skyldner. Hvis en senere inkassosak fører fram til et oppgjør, beholder stiftelsen slike innbetalinger.

## **§ 8 Krav om dokumentasjon for tap**

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

## **§ 9 Frist for søknad om erstatning for tap**

Borettslag som lidertap må melde tapet 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 Finansiering av stiftelsen**

Stiftelsen kan tilføres midler på følgende måter:

- a. Ved direkte bidrag fra SBBL
- b. Bidrag fra borettslag ved innmelding
- c. Årlig premie fra borettslagene

Alternativene bidrag/premie kan være ulik for tilknyttede og frittstående borettslag.

Eventuelt bidrag/premie fra lagene fastsettes av stiftelsens styre etter uttalelse fra SBBL's styre.

Bidragssatsen og eventuell årspremie fastsettes av styret forskuddsvis og gjelder inntil den blir justert.

## **§ 11 Kriterier for opptak av frittstående borettslag**

Ved vurderingen av en søknad, skal det legges vekt på at andelen selges til en pris som er normal og gjengs i forhold til markedet for øvrig. Det skal legges vekt på at fellesutgiftene er presentert åpent for kjøperne og med påregnelighet for årene fremover, særlig når perioden med avdragsfrihet opphører. Bokostnadene må være

innenfor det som anses normalt i forhold til boligens pris, størrelse, standard og beliggenhet.

Styret treffer beslutning uten begrunnelse.

## **§ 12 Endring av retningslinjene**

Endring av disse retningslinjene foretas av stiftelsens styre og legges fram for SBBL's styre til uttalelse.