

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

Klare Finans AS

(Heretter Klare Finans)

Vilkår knyttet til sikring mot tap av felleskostnader i boligselskap.

Sikring mot tap av felleskostnader

Klare Finans 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 Klare Finans overtar fordringen, med mindre Klare Finans allerede har overtatt fordringen (til eie eller pant i sikringsøyemed jf. pantelovens § 4-10). Klare 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 Klare Finans.
- b. Sikrede er den som inngår avtale med Klare Finans om sikring mot tap av felleskostnader. Sikrede må være boligselskap som har forretningsføreravtale med boligbyggelag som har kundeavtale med Klare 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 boligselskapets bygge- og finansieringsplan eller det kontantbeløp som betales for kjøp av andel i et boligselskap.
- g. Premiegrunnlaget er boligselskapenes budsjetterte årlige felleskostnader.
- h. Premiesats er prosentvis sats av årlige budsjetterte felleskostnader som betales for sikring.
- i. Andelseier/seksjonseier har borette til en bestemt bolig i boligselskapet.

1.2 Sikringen trer i kraft når følgende vilkår er oppfylt:

- j. Registreringsskjema med søknadsopplysninger (jfr. vedlegg til denne avtalen) er sendt til Klare Finans.
- k. Boligselskapet må ha minst 25 % innskudd i forhold til totalpris for hver enkelt andel i særskilte tilfeller kan Klare Finans kreve høyere innskudd. For boligselskap med innskudd lavere en 25% kan sikring tilbys etter særskilt avtale.
- l. 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 Klare Finans.
- m. Sikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.
- n. For boligselskap med innskudd lavere en 25% basert på beregninger fra Eiendomsverdi, kan sikring tilbys etter nærmere avtale med Klare 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 garasjeplasser 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 boligselskap.

1.3.2 Hvilke tap sikringen dekker, herunder begrensninger

- a. Klare 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 boligselskap 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. Boligselskap, der boliger ikke kan omsettes som følge av forhold fra boligselskapets side har ikke krav på tapsrefusjon.
- d. Tap som følge av force majeure dekkes ikke. (Jordskjelv, naturkatastrofe, krig etc.)
- e. Boligselskapet må dekke en egenandel ved erstatning fra Klare 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 Klare Finans. Saker der mislighold starter før første innbetaling eller i karensperioden gir ikke rett til erstatning. (Ikke for boligselskaper som har sikringsavtale med Skadeforsikringsselskapet 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 Klare Finans, plikter boligselskapet å refundere det tilsvarende beløpet til Klare Finans.
- h. Fordringer på andelseier/seksjonseier beboer som boligselskapet har vesentlig økonomisk interessefelleskap med er ikke kredittsikret.
- i. Boligselskapets rentetap, eventuelle innkrevingskostnader og gebyrer dekkes ikke.

2.0 Saksbehandling

1. Ved mottak av søknadskjema om sikring av felleskostnader, kontrollerer Klare Finans at vilkårene er oppfylt.
2. Utstedes et sikringsbevis som oversendes de respektive boligselskap.
3. Alle andeler må være solgt til fysiske personer. Dersom en andel er solgt til en juridisk person må Klare Finans vurdere om det gis en særskilt godkjenning, jf. punkt 1.2 bokstav c.
4. For nyopprettede boligselskap kan Klare 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. Klare Finans kan stille vilkår i forbindelse med at det avgis forhåndssamtykke til sikring av felleskostnader. Nye boligselskap, 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. Klare 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. Klare Finans kan etter nærmere avtale yte forskudd på erstatningen.
8. Boligselskapet skal umiddelbart informere Klare Finans skriftlig om forhold som de blir kjent med, og som kan øke tapsrisikoen på andelseier/aksjonseier/aksjonseier/beboere.
9. Boligselskapet har klagerett til Klare Finans styre over vedtak gjort av Klare Finans i anledning sikring av felleskostnader.

3.0 Oppsigelse:

1. Klare Finans kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom boligselskapet 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.

4.0 Tinglysning

For at Klare Finans skal kunne utføre tjenester forbundet med sikring mot tap av felleskostnader, kan Klare 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 Klare Finans besørge tinglysning. Alle omkostninger med tinglysningen, eller gebyr av enhver art som er eller blir pålagt denne avtale, bæres av boligselskapet.