

INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESgjELD

– hva innebærer det?

BOB kan tilby individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslagene. Individuell innbetaling vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva er fellesgjeld?

Fellesgjeld er den gjelden som borettslaget har overfor långiver. Andelseier har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men er med på å betjene den ved sine innbetalinger til dekning av felleskostnadene (husleien) til borettslaget.

Ved ekstraordinær innbetaling innenfor ordningen, vil andelseier få redusert sine månedlige utgifter tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen fra andelseieren går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Hvordan kan denne ordningen iverksettes?

De andelseierne som ønsker å betale inn sin andel av fellesgjelden helt eller delvis vil få anledning til dette når følgende betingelser er oppfylt og alle nødvendige avtaler mellom involverte parter er inngått:

- Det første som kreves, er at borettslaget på generalforsamling (alminnelig flertall) må vedta en slik ordning. Samtidig må generalforsamlingen vedta å innføre ny metode for ligningen. Overgangen til den nye metoden kan først skje etter at ligningen for inneværende år er sendt inn (etter førstkommande årsskiftet), (se eksempel for igangsetting).
- Innbetaling av fellesgjeld forutsetter samarbeid om ulike avtaler mellom borettslagets långivere, borettslaget, andelseierne og BOB som forretningsfører. Som en sikkerhet for ordningen krever långiverne og boligsamvirket at borettslaget er tilknyttet en leiegarantiordning eller eventuelt tegner en egen forsikring mot leietap.
- Deretter kan borettslaget inngå en avtale med BOB om tilrettelegging av individuell innbetaling.
- BOB vil på vegne av borettslagene søke långiver tillatelse til oppstart av ordningen.



Tilrettelegging av lagets lån

BOB vil etter dette inngå avtale med långiver på vegne av borettslaget om de lån som skal medtas i ordningen.

- Det gis kun anledning til innbetaling på to lån , selv om laget senere opptar nye lån. Ved oppstart av ordningen må laget kun ha totalt to lån slik at nødvendig refinansiering må være foretatt.
- Eksisterende avtaler om individuelle lån kan gi begrensninger og nye individuelle lån kan ikke taes opp.
- Det kreves at lån omfattet av ordningen må ha en flytende rente for at innbetalinger fra andelseiere kan finne sted.
- Velger laget senere å inngå fastrenteavtale på de lån som er med i ordningen, suspenderes muligheten til ekstraordinære innbetalinger inntil utløpet av fastrenteperioden.
- Nye låneopptak i forbindelse med rehabilitering etter oppstart av ordningen vil stille bestemte krav i byggeperioden og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Ved senere låneopptak vil andelseierne gjennom ordningen kun gis anledning til nedbetaling av sin andel tilsvarende forholdsmessigheten mellom de lån som er medtatt i ordningen og de lån som er utenfor ordningen.
- Samtlige lån borettslagene har må være annuitets- eller serielån.

Andelseier innbetaling og sikkerhet for denne

Etter at BOB i samarbeid med borettslaget og borettslagets långivere har gjennomført avtalene som er nevnt ovenfor, vil den andelseier som ønsker å foreta slik innbetaling måtte inngå en avtale med BOB. BOB ivaretar nedbetalingen ovenfor långiver og sørger for andelseierens sikkerhet for innbetalingen.

Innbetalingen kan skje i forbindelse med terminforfallet på borettslagets lån. Innbetalingsgiro som skal benyttes fås etter henvendelse til boligselskapets rådgiver. Innbetalingen må være på minimum kr 30.000,- per lån og være innbetalt på boligselskapets bank konto senest 14 dager før terminforfall. Innbetalingen vil straks benyttes til ekstraordinær nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. For sent innkomne innbetalinger blir tilbakeført til andelseier.

Ved innbetalingen vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (renter og avdrag) som kreves inn til dekning av felleskostnadene. Andelseier vil være sikret mot at borettslaget skal kunne foreta disposisjoner som gir andelseieren dårligere sikkerhet enn de øvrige andelseierne. Dette er nærmere regulert i kontrakten.

Andelseieren vil motta en depoterklæring som viser den foretatte innbetalingen. Innbetalingen kan ikke kreves tilbakebetalt og er ikke rentebærende. Andelseieren vil få sikkerhet ved inntredelse i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Det vil bli foretatt en avregning på felleskostnadene (husleien) for korrigering av eventuelle renteendringer ved hvert terminforfall for alle andelseierne.



Hvordan gjennomføres dette i praksis?

Etter generalforsamlingens vedtak om overgang til ny ligningsform, kan innbetaling fra andelseieren til boligbyggelaget tidligst skje etter at ligningsoppgaven for vedtaksåret er sendt ut

Eksempel: Generalforsamlingen vedtar innføring av ordningen den 30 april. inneværende år. Borettslagets to lån har forfall 30 juni og 31 desember. Andelseier kan foreta innbetaling i forkant av terminforfall i juni påfølgende år.

Hvilke fordeler og ulemper har denne ordningen?

Det kan være både fordeler og ulemper for borettslaget og andelseierne å inngå avtale som innebærer at andelseier kan innbetale sin andel av lagets fellesgjeld.

Noen momenter i denne sammenheng er:

- Andelseieren oppnår reduserte fremtidige kapitalutgifter i felleskostnadene (husleien) tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets gjeld.
- Borettslagene kan inngå avtale om fastrente for de lån som er med i ordningen, men i bindingstiden suspenderer andelseiers mulighet til ekstrainnbetalinger.
- Borettslaget kan ikke endre nedbetalingstiden, inngå betalingsutsettelse eller låne opp på de lån som med i ordningen.
- Borettslagets boliger kan bli vanskeligere å sammenligne i pris.
- Det er ikke klart om salgsprisen for andelen øker krone for med det beløp som er ekstraordinært nedbetalt i fellesgjeld
- Det er ikke klart om fremtidige andelseiere vil kunne oppnå like gode betingelser på individuelle lån som borettslaget kan oppta som en fellesfinansiering med felles sikkerhet
- En ekstraordinær innbetaling kan ikke reverseres/tilbakeføres dersom andelseier igjen skulle ønske at en større del av boligen var belånt ved felleslån.

Hva koster det å slutte seg til denne ordningen?

For å gå inn på ordningen, vil det være en oppstartskostnad for borettslaget på kr. 31 250,- ink mva (ihht prisliste 2021). Denne summen dekker kostnader med tilrettelegging og avtaleverket for inntil to lån, med inntil to terminforfall på lånet per år.

I tillegg kreves et årlig honorar på kr. 325,- ink mva pr bolig (ihht prisliste 2021), minimum 7 500,- inkl. mva for arbeid i forbindelse med drift av ordningen.

Kostnader for eventuelt annet merarbeid kommer i tillegg.

Den andelseier som ønsker å foreta innbetaling, må innbetale et administrasjonsgebyr for etablering av avtalen og for hver ekstra innbetaling.

Det tas forbehold om eventuelle prisendringer og andre endringer av ordningen.