

Finansiering av betongrehabilitering

Flere seksjonseiere lurer på hvordan betongrehabilitering skal finansieres.

Tilgjengelige finansieringsformer er følgende:

- Kontantinnskudd
- Ordinær fellesgjeld
- Fleksibel fellesgjeld
- En kombinasjon av de ovenstående

Fordeler og ulemper ved de ulike finansieringsformene er vurdert under.

Kontantinnskudd

En fordel ved kontantinnskudd vil for en del beboere være at de trolig vil ha tilgang til billigere finansiering enn sameiet har, eller de har oppsparte midler tilgjengelig som de ønsker å bruke fremfor å belaste seksjonen med fellesgjeld. Et mindretall i styret argumenterer for at det er en logikk i at kritisk rehabilitering utgjør innhenting av vedlikeholdsetterslep, som skyldes «for lave» fellesutgifter (utgifter til vedlikehold) i tidligere tider, og dermed bør finansieres med kontantinnskudd. Det anføres også at sameiets samlede gjeldskapasitet vil kunne bli anstrengt på et senere tidspunkt dersom det stiftes fellesgjeld nå.

En ulempe er at krav om kontantinnskudd i denne størrelsen antas å skape svært store økonomiske utfordringer for en del sameiere som ikke har tilgang til oppsparte midler eller billig kreditt. Noen av disse vil i verste fall kunne bli tvunget til å selge sine seksjoner. En situasjon hvor flere leiligheter i sameiet må selges grunnet store vedlikeholdsutgifter, er både svært lite ønskelig for dem det gjelder og det antas å gi en uheldig signaleffekt i boligmarkedet.

Ordinær fellesgjeld

Fordelen med ordinær fellesgjeld er at seksjonseierne som ikke har tilgang til oppsparte midler eller billig kreditt kan nyte godt av sameiets kredittverdighet og slik få tilgang til finansiering. Sameiet vurderer den samlede avdrag- og rentebelastning og vurderer hvor langt tidsperspektiv som lånet skal løpe over.

Ulempen er at sameiere i en annen økonomisk situasjon får sine seksjoner beheftet med uønsket fellesgjeld.

Fleksibel fellesgjeld (administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld)

Fleksibel fellesgjeld innebærer at sameiet inngår avtale med Obos, som igjen inngår avtale med en finansinstitusjon, f.eks. Obosbanken. Dette krever endring av sameiets vedtekter, som krever 2/3 flertall på årsmøtet. Ordningen innebærer at de seksjonseierne som ønsker finansiering gjennom fellesgjeld får dette. De øvrige gis anledning til å nedbetale hele gjelden på sin seksjon når de måtte ønske. Fordelene med denne ordningen er åpenbare. De som har behov for finansiering via fellesgjeld får dette, mens de som ikke ønsker det kan nedbetale og være frie for fellesgjeld. Ordningen er både fleksibel og solidarisk.

Alle seksjonseiere står kollektivt ansvarlige for sameiets fellesgjeld. Imidlertid har sameiet legalpanterett på 2 G. Dette er definert som de øvrige sameiernes lovfestede rett til pant i hver seksjon for krav mot seksjonseiers evt. mislighold av felleskostnader eller brudd på vedlikeholdsplikten. En sameier i SGT vil ikke kunne misligholde felleskostnader over så lang tid at

kravet vil komme opp i 2 G uten at seksjonen blir tvangssolgt og sameiets krav dekket. Risikoen for at øvrige sameiere skulle lide tap forårsaket av mislighold anses svært liten.

Transaksjonskostnadene ved å inngå en såkalt administrasjonsavtale om fleksibel fellesgjeld i Obosbanken er:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 25 000,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på kr 24 000,-.

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier: kr 1 750,- pr. avtale.

Disse kostnadene anses beskjedne i forhold til den svært fordelaktige fleksibiliteten ordningen muliggjør for sameierne.