



DES - NORGE



NR 3-2016

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 3 - 2016 *

Årsmøte på Granfos 2. mai 2016



Bente Johansen fra NBBL Torben Tøsse Blindheim og Britt Nina Borge fra Husbanken Bjørn Hansen tidligere NRK-journalist

Innhold:

Årsmøte Granfos | Styreleder har ordet | Sekretæren melder | Spørsmål og svar | Aktuelle utklipp

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir vanligvis sendt din DES-klubb i to eksemplarer. Grunnen til dette er de høye portoutgiftene. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut flere eksemplarer av skriftet.

Adresseendringer må meldes til DES-Norge slik at Informasjonsheftet blir sendt til riktig adresse.

Besøksadresse: Akersgata 47/49, 0180 OSLO.

Telefon: 970 46 157 eller 930 45 780 (styret)

Avtaler med advokat Lyngtveit: 22 00 79 30 **eller** 901 96 384

Post: DES-Norge, Postboks 6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO

E-post: post@des-norge.no

Bankgiro: 1607 44 31228 **Organisasjonsnr:** 990 753 903

Generalforsamlingen for DES-Norge blir avholdt på Fossekallen
Conference Center
i Granfos Næringspark på Lysaker 8. mai 2017. Hold av dagen!

fra Årsmøte på Granfos 2. mai 2016 Deltagende klubber:

Deltagere på årsmøtet DES Norge
2.5.2016

DEB Gjøvik Arne Mellerud +
Ingar Mathiassen

DES Oppegård Jan Halvorsen +
Gunnar Larssen

DES Vadsø Sigrunn Ballo

DES Sandefjord Berit Amundsen

DES Bygdøy Jacob W Nordan
+ Inger Lise Emblem

DES Skedsmo Asle Johansen

DES Kongsvinger Kjell Rikardt
Berget + Jorunn Holtbakk

DES Eidsvoll Karl Andreas
Hansen + Brit Halvorsen

DES Kongsberg Odd Arne Olsen

DEBO Haugesund Ola A Mulvik

DES Bærum Marit Olsvik +
Marit Opsahl Grefberg

DES Landås Jan L Jacobsen

DES Ullensaker Arne Moe + Jorun
Ringen

I tillegg møtte Styret med unntak av
Claus Quist-Hanssen,
Spesialkonsulentene minus Per Brosstad
og Valgkomiteen minus Rolf Arnesen.

DES Ski Bjørn Arvid Prytz



foran: Odd Arne Olsen fra Kongsberg (nyvalgt styremedlem), Inger Mathisen, Jorun Ringen, Siri Gunn Simonsen og Arne Moe



Marit Grefberg og Marit Olsvik



Olav Flåt, Ola Mulvik, Brit Halvorsen, Jakob Nordan, Arne Mellerud, Ingar Mathiassen, Bjørn Arvid Prytz, Inger-Lise Emblem



Jan Halvorsen og Gunnar Larsen, Oppegård og Asle Johansen, Skedsmo



Karl Andreas Hansen, Olav Flåt, Berit Halvorsen fra Eidsvoll og Bjørn Arvid Prytz fra Ski



Marit Olsvik og Marit Grefberg fra Bærum, Bjørn Leif Solberg, Kjell Rikard Berget, Jorunn Holtbakk, Berit Amundsen



Bjørn Engebretsen, Jan Jacobsen fra DES-Landås, Bjarne Ødegård, Ola Mulvik, Sigrunn Ballo og Jorunn Ringen



Jan Jacobsen fra DES-Landås



Jakob Nordan, Arne Mellerud, Ingar Mathiassen, Inger Lise Emblem, Odd Arne Olsen



Odd Arne Olsen, Kjell Rikard Berget, Bjørn Leif Solberg, Marit Olsvik



Bjørn Engebretsen, Jan Jacobsen fra DES-Landås, Ola Mulvik, Sigrunn Ballo fra Vadsø



Jakob Nordan og Inger Lise Emblem

Referat fra årsmøte på Granfos mandag 2. mai 2016

Konstituering:

Gunnar Melgaard ønsket velkommen.

Bjørn Hvinden foretok navneopprop av deltagere, styret og konsulenter.

Gunnar Melgaard ble valgt til møteleder.

Bjørn Hvinden ble valgt til referent.

Gunnar Larssen, Des Oppegård og Bjørn A Prytz, Des Ski ble valgt til å skrive under protokollen.

Årsberetning:

Den ble gjennomgått av Gunnar Melgaard.

Den ble godkjent.

Vi er nå 22 medlemsklubber.

Regnskap:

Bjørn Solberg gjennomgikk regnskapet for 2015 og leste revisjonsberetningen fra Bjørn Engebretsen.

Denne ble godkjent.

Fastsettelse av kontingent:

Det var ikke forslag om økning av medlemskontingenten. Den er fremdeles kr 30,- pr. medlem. Ingen klubber betaler for mer enn 500 medlemmer.

Godtgjørelse til styrets medlemmer:

Satsene er for tiden kr.7.500,- til leder og kr.2.500,- til kasserer og sekretær. I tillegg kr.250,- til alle styremedlemmer pr. møte, samt dekning av reiseutgifter.

Det var ikke forslag om endringer.

Innkomne forslag:

Ingen

Valg:

Valgkomiteen har bestått av:

1. Bjarne Ødegaard, Bygdøy
2. Bjørn Arvid Prytz, Ski.
3. Rolf Arnesen, Oppegård.

Bjørn A Prytz la frem valgkomiteens forslag, som ble vedtatt.

Siri Gunn Simonsen ba om ordet og tok opp problemet for yrkesaktive og deltagelse i styremøter på dagtid. Dette ble støttet av Asle Johansen som ba styret legge fram en betenkning om dette til neste årsmøte.

Styremedlemmer:

- Styreleder: Gunnar Melgaard, Oppegård, ikke på valg.
- Sekretær: Bjørn Hvinden, Skedsmo, ikke på valg
- Odd A Olsen, Kongsberg, Ny (2016-18)
- Ola Mulvik, Haugesund, Ny (2016-18)
- Kjartan Engstu, Gjøvik, Gjenvalg (2016-18)

Varamedlemmer:

- Idar Furuseth, Ski, (Webansvarlig) Gjenvalg (2016-17)
- Claus Quist-Hanssen, Hol, Gjenvalg (2016-17)

Valgkomite:

1. Bjarne Ødegaard. (Oslo)
2. Rolf Arnesen, Oppegård
3. Bjørn Arvid Prytz, Ski.

Gjenvalg

Revisor:

Bjørn Engebretsen, Oppegård, Gjenvalg

Valgt av styret:

- Juridisk rådgiver: Avokat Knut Lyngtveit, Oslo
- Spesialkonsulent: Olav Flåt, Skedsmokorset
- Spesialkonsulent: Bjørn Engebretsen, Oppegård
- Spesialkonsulent: Per Egil Ilsaas, Bærum
- Regnskapsfører: Bjørn Leif Solberg, Sandefjord.

Andre saker nevnt i innkallingen:

- Gunnar Melgaard kom med forslag om overgang til digital utsendelse av Info-skrivet. De fleste var positive til digital utsendelse. Info-skrive sendes da som PDF-fil.
- Det vil arbeides videre med dette.

Leder Gunnar Melgaard avsluttet årsmøte kl. 10:50

Etter den offisielle delen ble det informasjon om følgende emner:

- Marit Opsahl Grefberg og Marit Olsvik orienterte om arbeidet med nye tomteområder i Bærum.
- Jan Jacobsen, Des Landås orienterte om en sak med Bergen Kommune og vedtektsendringer.
- Advokat Knut Lyngtveit orienterte om en spesiell arvesak hvor arving ikke oppfylte alderskravene for overtakelse.
- Bente Johansen fra NBBL holdt en presentasjon om «Hvordan møte boligutfordringene».
- Britt Nina Borge og Torben Blindheim fra Husbanken orienterte om «Husbankens ordninger overfor Boligbyggelag».
- Bjørn Hansen, tidligere journalist i NRK, holdt et foredrag om det kommende valget i USA under tittel «Mye alvor og noe skjemt».
- Det ble også tid til en åpen post hvor det ble utvekslet synspunkter om forskjellige saker.
- Melgaard nevnte bl.a at styret er villig til å besøke de lokale klubbene hvis dette er ønskelig.

Et fint møte ble avsluttet ca. kl.15.00.

En fast post på agendaen for årsmøtet er Godtgjørelse til styret

Alle styrets medlemmer mottar en møtegodtgjørelse på 250 kr per møte, og reisegodtgjørelse for dokumenterte utlegg.

Varamedlemmer, konsulenter, rådgivere og andre deltar på de møtene der agendaen tilsier at det er naturlig.



Disse mottar da også en møtegodtgjørelse på 250 kr per møte, og reisegodtgjørelse for dokumenterte utlegg for kollektiv transport.

Unntak:

Det gis ingen møtegodtgjørelse for års- og julemøtet, da dette vederlaget går med til å dekke lunsjserveringen.

- Alle reiser bør skje med offentlig transport der dette er praktisk mulig. Ved bruk av egen bil dekkes tilsvarende buss/togbillett.

(Styret vedtar regler for passasjer-oppgjør)

- Styreleder mottar dessuten et årlig honorar på 7 000 kr
- Sekretær mottar tilsvarende et årlig honorar på 2 500 kr
- Regnskapsfører mottar også et årlig vederlag på 2 500 kr



- Ved oppdrag med overnatting ute i distriktene gis det selvfølgelig dekning for rimelige utgifter til reise, kost og losji.

Valgkomiteen må samarbeide med styret om nye kandidater som eventuelt vil kunne medføre særlige utgifter til reise, kost og losji. Ved et slikt valg må budsjettposten økes tilsvarende.

Fra en positiv tilbakemelding etter årsmøtet:

Hei og takk for sist!

Alltid hyggelig å møte på Generalforsamling, treffe deltakere fra andre klubber og ikke minst motta oppdatert og relevant informasjon fra dere.

Programmet for årets møte var variert og aktuelt – takk for god jobb fra dere i styret.

Styret i DES-Norge med kontaktadresser:

Roller	Etternavn:	Fornavn:	TLF.	Mobil	E-Post
Leder	Melgaard	Gunnar		930 45 780	gmelgard@online.no
Styremedl.	Engstu	Kjartan	61 175 330	954 84 648	to-engs@online.no
Styremedl.	Olsen	Odd Arne		920 60 176	odd.a.olsen@live.no
Sekretær	Hvinden	Bjørn	33 459 466	970 46 157	bjohvin@online.no
Styremedl.	Mulvik	Ola Alfred		917 20 880	ola@mulvik.com

Varamedl.	Quist-Hanssen	Claus		905 74 528	claus-gh@online.no
Varamedl.	Furuseth	Idar	64 863 533	907 90 856	idar.furuseth@gmail.com
Valgt av styret:					
Advokat	Lyngtveit	Knut	22 007 930	901 96 384	lyngtveit@lyha.no
Revisor	Engebretsen	Bjørn	66 993 478	951 34 074	Boenge@broadpark.no
Spesialkonsulent	Flåt	Olav	63 876 603	911 42 285	ol-f2@online.no
Rådgiver bygg	Ilsaas	Per Egil	67 146 827	414 77 393	peilsaas@online.no
Regnskap	Solberg	Bjørn Leif	33 459 466	481 16 043	bjo-leif@online.no
Valgkomiteen valgt av styret					
DES Oppegård	Arnesen	Rolf		909 23 164	rolarn2@online.no
DES Ski	Prytz	Bjørn Arvid		915 62 703	erin@follotruckutleie.no
DES Bygdøy	Ødegaard	Bjarne	22 437 059	482 42 888	bjarneo@getmail.no

Her er et godt eksempel på en lokal klubb i godt og fremtidsrettet arbeid!

Jeg er leder i vår klubbs styre DES-Vadsø, vi har nå 120 medlemmer inkl. 20 andelseiere i Bjørkely Borettslag. Klubben var med og fikk oppført 20 leiligheter tidlig på 90-tallet fordelt på 2 enheter hver med 10 leiligheter.

I løpet av våren har vi fått bekreftet fra Vadsø kommune at ledig tomt på området som vi tidligere har bebygget er forbeholdt vår klubb for eventuell oppføring av flere DES-leiligheter. Vedtaket er registrert i byens arealplan og er derfor helt konkret til vår benyttelse.

Styret vårt har fattet vedtak om at vi skal undersøke bredt muligheter for oppføring av flere leiligheter.

Her har vi behov for hjelp fra dere og håper på bistand.

Vi har gjennomført en spørreundersøkelse blant våre medlemmer og har for så vidt mottatt positive tilbakemeldinger om interesse for kjøp av andeler i et nytt prosjekt. Svaret er gitt uten noen form for bindinger.

Vi ser konkret for oss at vi ønsker å avholde et informasjonsmøte hvor medlemmer og eventuelt nye medlemmer får relevant og konkret informasjon på områder som nye andelseiere må forholde seg til.

Vår styreleder Gunnar Melgaard har ordet



DES Venner

Vi har hatt møte med Husbanken, møtet ble avholdt hos DES Skedsmo som presenterte sitt prosjekt på en utmerket måte. I møtet kom det klart frem at Husbanken har i dag få muligheter til å støtte klubber med fellesrom og gjesterom økonomisk. Fellesrom er viktig for at klubbene skal kunne ha sosiale arrangementer for beboerne. Det blir derfor en oppgave for styret å få til et møte med Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å få drøftet vilkårene for Husbanken og DES-klubben fremover. Samtidig gjentar jeg at klubbene må være aktive overfor kommunene og markere sin interesse for nye prosjekter og tomteområder. Et viktig utgangspunkt er kommuneplanene og videre opprette kontakt mot lokalpolitikkerne for å markedsføre seg. Det er svært få politikere som kjenner til DES og dens betydning.

Videre anmoder jeg klubbene å gjøre seg kjent med de støtteordningene Husbanken har overfor borettslag. Dere vil finne informasjon om ordningene på Husbankens nettsider eller ved å ta direkte kontakt eller ved å bruke linkene som er listet i Infoskrivet 2/2016.

Ellers takker jeg for et godt årsmøte og konferanse på Fossekallen konferansesenter. Det er hyggelig å treffe klubbene og å høre om utfordringene lokalt. Erfaringene etter årets konferanse er å sette av rom for en dialog mellom klubbene og styret i DES-Norge. Det er noe jeg tar med meg til neste år. Jeg oppfordrer samtidig klubbene til å ta kontakt med oss gjennom året, mailadressen finner dere i infoskrivene og på nettsidene våre.

Gunnar Melgaard, Styreleder

Vår sekretær Bjørn Hvinden har ordet

Nytt fra styret:

Et vellykket årsmøte ble avviklet 2. mai på Granfos Konferansesenter. I tillegg til de obligatoriske årsmøtesakene var det også i år interessante og nyttige foredrag.

Seniorrådgiver Bente Johansen fra NBBL holdt et foredrag med tittel: "Hvordan møte boligutfordringene".

Hun tok for seg utfordringene med en aldrende befolkning og aldrende bebyggelse.

NBBL arbeider for gode rammebetingelser i forbindelse med rehabilitering, innstallering av heiser og oppføring av nye boliger.



Britt Nina Borge og Torben Tøsse Blindheim fra Husbanken holdt en gjennomgang av deres ordninger rettet mot:

- Boligbyggelag
- Personer
- Bostøtteordninger

Det som var å merke seg er at rammene til f.eks innstallering av heis i borettslag ikke dekker det reelle behov og kunne vært dobbelt så stort ifølge Husbankens representanter.

Økte rammer er noe vi tror DES Norge kan være med å påvirke i positiv retning ved å være i dialog med de bevilgende myndigheter, og det arbeides med å få til et møte med Kommunal og Moderniseringsdepartementet.

Vi ønsker også å få til et møte med NIBR (Norsk Institutt for By og Regionforskning). Det ble laget en rapport av Ivar Brevik for noen år siden om den samfunnsmessige nytten av gode boligforhold for eldre. Statistikkene/tallene i denne er det ønskelig å få oppdatert med ferske tall.

DES-Norge får ganske ofte henvendelser med spørsmål som angår blant annet vedtekter både for DES-klubber og DES-borettslag. Vedtektene er svært viktige for å unngå de problemene som fra tid til annen dukker opp i klubbene og borettslagene. Derfor denne sekvensen med spørsmål og svar. Svarene er utarbeidet eller godkjent av vår advokat Knut Lyngtveit eller takstmann Per Egil Ilsaas. Vennligst opplys hvilken **DES-klubb** som ønsker svar før spørsmålet sendes vår advokat.

Spørsmål?

??

Jeg finner ikke i Lov om borettslag at borettslaget kan være eiere av andeler i eget borettslag.

Er det anledning til dette?

Svar:

Borettslaget eier bygningsmassen, noe som kommer klart til syne når man drøfter ansvarsforholdet mellom andelseier og borettslag ved skader som oppstår. Da er utgangspunktet at borettslagets ansvarsområde er «alt», utenom hva som befinner seg innenfor leilighetens vegger. Innenfor veggene i leilighetene er andelseiers ansvarsområde og øvrig borettslaget.

1. Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til eget bolig i foretakets eiendom (boret), jf. borettslagsloven § 1-1.

2. Borettslaget er et eget rettssubjekt på samme måte som et aksjeselskap, og det har mange likhetstrekk med aksjeselskap. Tidligere kunne man også velge om man ville stifte et slikt selskap som et aksjeselskap eller et borettslag, men fra 1960 har borettslagsformen vært påbudt. Et eierseksjonssameie gir også sameierne bruksrett til en bolig (eller et lokale), men her eier den enkelte en idéell (tenkt) del av eiendommen. I borettslag er det laget som har eiendomsretten til den faste eiendom - andelseierne eier bare indirekte sin egen bolig ved at de eier en andel i borettslaget og har rett og plikt til å bruke den bolig som andelen er knyttet til.

Jeg kan ikke, uten å gå dypere inn i materien gi et fasitsvar på spørsmålet. I prinsippet er det neppe noe i veien for å kjøpe andelene, men man kan ikke beholde andelene «for å gjøre butikk». Jeg forutsetter at leiligheten har registrert egne andelsnummer, slik at man kan foreta registrering i Kartverket. Jeg er kjent med at flere borettslag eier leiligheter til eget bruk, f.eks vaktmesterleilighet, men her er ofte disse leilighetene holdt utenfor andelsnummereringen og inngår som del av bygningsmassen borettslaget eier fra etableringen.

Spørsmålet er altså om borettslaget har anledning til å eie og leie ut. I så fall støter det mot flere problemer i forhold til borettslovens bestemmelser om botid og andre grunnleggende prinsipper som jeg innledningsvis har pekt på. Jeg kan heller ikke se at forarbeider eller lov sier noe klart og direkte om denne situasjon.

Nøl ikke med å stille spørsmål eller be om juridisk assistanse.
Honorar for inntil **to timer** fri advokatbistand er allerede innbetalt for din DES-klubb.

Noen aktuelle utklipp:

Klipp fra NBBL 05.07.2016

Et aldersvennlig samfunn handler også om boligpolitikk

I år lanserte regjeringen Flere år – flere muligheter: Regjeringens strategi for et aldersvennlig samfunn. Det er interessant at strategien tar utgangspunkt i kommuneplanlegging, by- og stedsutvikling og brukarmedvirkning. Det skal resultere i møteplasser, god kommunikasjon og kommuner som tilrettelegger for en aktiv alderdom.

Av: seniorrådgiver Bente Johansen og kommunikasjonsjef Tonje Rock Løwer



Sosial aktivitet forutsetter egnede boliger

Det som er bra med strategien er at det i kapittelet om bolig står at boligeier, kommuner, boligsektoren og Husbanken er viktige aktører for å utvikle egnede boliger for eldre. Det påpekes at kommunene kan bli bedre til å se sammenhengen mellom eldrepolitikk og boligpolitikk for å oppnå besparelser i omsorgssektoren.

Et aldersvennlig samfunn, betyr ikke det samme som en omsorgsstrategi, men handler om hvordan eldre kan være aktive deltakere i samfunnet. Samfunnet ønsker aktive eldre. Grunnlaget for at eldre skal ha muligheten til sosial aktivitet og deltagelse i samfunnet forutsetter bolig og omgivelser som egner seg å bo i.

Informasjon er bra, men ikke nok

Det som er synd er at regjeringen ikke ønsker å legge til rette for tilpassede boliger til eldre på statlig nivå. Regjeringens tiltak er at de vil bidra til å få fram informasjon om egnede boliger for en aldrende befolkning. Det er for defensivt.

NBBL mener at gode boliger for eldre må settes på dagsorden på en helt annen måte enn det som gjøres i dag. I Sverige for eksempel har et utvalg lagt fram en egen eldrebolig-politikk i en SOU på oppdrag fra regjeringen. (Bostäder å bo kvar i, SOU 2015:85).

Behov for effektive virkemidler

Staten må bidra med noe gunstig finansiering for å stimulere til gode og trygge boligløsninger. Trygghetsboliger etableres som en egen kategori. Heistilskudd styrkes slik at det kan settes inn mange flere heiser i eldre lavblokker. Det må gis gunstig finansiering av felles- og/eller service-lokaler i eller nært private bygg som bidrar til å heve bokvaliteten for eldre. Planen inneholder også mer heissatsing, utvikling nye standardløsninger og informasjonsprogram rettet mot boligbyggelag og aktuelle borettslag.

Regjeringen må stimulere kommunene

Kommuner må se sammenhengen mellom boligpolitikk og omsorgspolitik for å få resultatene de ønsker: Flere aktive eldre. Kommunene må iverksette eldreboligpolitiske tiltak slik at eldre kan bo lengst mulig i egen bolig, og Regjeringen må komme med tiltak som gjør at kommunene prioriterer dette. Både enkeltpersoner, utbyggere, kommunalt ansatte og organisasjoner må bli hørt når lokal politikk skal etableres.

NBBL tenker seg blant annet følgende tiltak i kommunene:

- Gode og trygge boliger for eldre må inn i kommuneplaner (arealplan) og boligplan.
- Legge til rette for bygging av egnede boliger enten med eller nært møteplasser og service – gjerne integrert i ordinære boligprosjekter.
- Hjemmebesøk hos eldre der bolig er tema
- Rådgiving om muligheter for flytting eller oppgradering av eksisterende boliger
- Kontakt med boligselskap der det bor mange eldre – se på tiltak rettet mot fellesområder, uteområder og etterinstallering av heis. Det finnes Husbankmidler til slike tiltak.
- Kontakt med organisasjoner som har eldre medlemmer – for å komme ut med informasjon
- Kontakt med utbyggere som boligbyggelag, DES-klubber evt. andre som bygger boliger



*Klipp fra NBBL
05.07.2016*

Nabotrær og busker til besvær

I Hamar ble eieren av et tre dømt til å felle treet og måtte

betale 300.000 kroner til sammen for erstatning til naboen og advokathjelp. Hvordan unngå nabokrangler som dette? Vår advokat Elisabeth Aas Nilsen gir deg en innføring i regler og mulige løsninger for trær og busker til besvær.

Busker og trær kan være kilde til stor irritasjon naboer imellom. Ett og samme tre kan være til glede for naboen fordi det skjermer mot sol og innsyn, samtidig som du sjeneres fordi det hindrer utsikt og fører til skygge på uteplassen.

Hvordan løser man tvisten?

Irriterer du deg over naboens tre bør du første og fremst ta det opp med naboen. Kanskje dere kan komme til en minnelig ordning, for eksempel at treet beskjæres eller at begge parter er med på å dekke kostnaden ved fjerning.

Blir dere ikke enige, og du ønsker å forfølge kravet om fjerning, så må saken eventuelt bringes inn for domstolen. Å gå i gang med beskjæring eller nedhugst selv frarådes på det sterkeste. Dette er straffbart og kan medføre et betydelig erstatningsansvar. Et eksempel på dette er en lagmannsrettsdom fra 2008 (RG 2008 s. 283) hvor naboen ble idømt en erstatning på kr 65.000 for å uberettiget ha kuttet ned et 10 meter høyt furutre.

Uansett hva du bestemmer deg for å gjøre, er det viktig å ha oversikten over hvilke regler som gjelder. Vi har samlet de for deg:

Innad i borettslag og sameier:

Hvilke regler gjelder?

Naboloventen gjelder kun mellom grunneiere. Nabotrær innad i et borettslag eller eierseksjonssameie er derfor ikke omfattet av naboloventens regler. Spørsmål rundt trær og busker må da løses på grunnlag av de reglene som gjelder for borettslag og eierseksjonssameier, altså vedtekter, husordensregler, lovlige vedtak, samt borettslagsloven eller eierseksjonsloven.

Borettslagsloven og eierseksjonsloven

Dersom boligselskapet ikke har fastsatt nærmere regler for trær og busker, må spørsmålet om et tre er lovlig eller ikke løses på bakgrunn av bestemmelsene i borettslagsloven eller eierseksjonsloven. Ingen av lovene inneholder regler som konkret omhandler trær, men det gjelder et generelt prinsipp om at bruken av boligen og fellesarealene ikke må være til urimelig eller unødvendig ulempe for de andre eierne (borettslagsloven § 5-11 første ledd og eierseksjonsloven § 19 første ledd).

Dersom et tre på boligselskapets område er til urimelig eller unødvendig ulempe for de andre eierne, vil det være i strid med loven.

Hva som skal til for at et tre eller en busk anses som til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Mindre ulemper må man som nabo finne seg i, men er treet for eksempel i en slik stand at det står i fare for å velte, og dermed er til fare for skade på personer eller eiendom, så vil det være ulovlig. Et tre som medfører store skyggevirkninger for en bolig, mye nedfall av blader o.l. vil nok, alt etter forholdene, også kunne anses for å være til urimelig ulempe.

Egne regler i borettslaget/sameiet

Boligselskapet har anledning til å vedta eget regelverk om trær, mest hensiktsmessig i husordensreglene. I borettslag kan husordensreglene fastsettes av styret, jf. borettslagsloven § 5-11, mens det er sameiermøtet som har kompetanse til dette i eierseksjonssameier, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd.

Vedtak i styret eller generalforsamlingen/sameiermøtet

Styret kan også få henvendelser fra beboere som mener at et tre bør fjernes. Dersom treet befinner seg på et fellesareal, må styret i utgangspunktet kunne beslutte hva

som skal skje med treet. Dette må anses som alminnelig vedlikehold og forvaltning av eiendommen og således være en del av styrets oppgaver, jf. borettslagsloven § 8-8 og eierseksjonsloven § 40. Det skal imidlertid nevnes at generalforsamlingen/sameiermøtet på vanlig måte har instruksjonsmyndighet over styret i slike saker. Har fellesskapet fattet vedtak om at et bestemt tre skal fjernes eller få stå, eller det er fastsatt generelle retningslinjer i slike saker, må styret forholde seg til det.

Befinner treet seg inne på tilleggsdelen til den enkelte seksjon, eller areal andelseieren har fått eksklusiv bruksrett til, står nok ikke styret like fritt. Men er treet til en slik skade eller ulempe som brl. § 5-1 første ledd og esl. § 19 første ledd legger ned forbud mot, eller i strid med vedtatte husordensregler, så kan styret beslutte at treet skal fjernes.



Nabotrær mellom eiendommer for øvrig

Dersom tvisten knytter seg til trær mellom borettslaget/sameiets grunneiendom, og andre eiendommer, så er det naboloven (grannelova) som gjelder. Naboloven har ulike bestemmelser som kan komme til anvendelse på trær og busker.

Røtter og greiner som strekker seg inn på naboeiendommen

Det følger av naboloven § 12 at tre, greiner og røtter som stikker inn på naboeiendommen, og som er til nevneverdig ulempe, kan naboen kreve fjernet. Dersom eieren av treet ikke selv gjør det etter varsel, så kan naboen fjerne dette selv.

Dersom selve trestammen står midt i grenselinjen, så er det imidlertid ikke slik at den ene naboen på egenhånd kan kutte stammen i grensen. Et tre som står midt i grenselinjen anses som eid mellom naboene i sameie, og beslutninger om treet må da følge sameielovens regler.

Trær som står i nærheten av naboeiendommen, naboloven § 3

For trær som står nærmere naboens hus, hage, tun eller dyrket jord enn en tredjedel av trehøyden, så følger det av nabolovens § 3 at disse kan være ulovlige etter nærmere bestemte vilkår.

Treet må være til skade eller særlig ulempe for naboen. Eksempler på dette er at treet skygger for sol, at det er mye nedfall fra treet, at tær eller greiner står i fare for å brette eller velte og skade personer eller eiendom.

Selv om treet oppfyller både avstandskravet og er til skade eller ulempe, så er det likevel ikke ulovlig etter naboloven § 3 dersom det er nevneverdig om å gjøre for eieren å beholde treet. Dette er gjenstand for en objektiv vurdering, slik at det ikke er tilstrekkelig å eieren selv mener at treet har nevneverdig betydning for ham. For at vilkåret skal være oppfylt må treet også ha slike egenskaper at utenforstående kan ha forståelse for at det kan være av betydning for eieren å ta vare på det. Eksempler på dette kan være at treet har kulturhistorisk verdi, at det er pent å se på og at det skjermer mot innsyn.

Videre vil treet heller ikke være i strid med naboloven § 3 dersom det er nevneverdig om å gjøre for naturmangfoldet på stedet at treet blir stående.

Hva med hekk?

Hekk vil i noen tilfeller bedømmes på samme måte som trær og omfattes av naboloven § 3. Men det gjelder bare dersom hekken er over 2 meter. Hekk lavere enn dette er ikke i strid med naboloven § 3. Befinner hekkes seg i grenselinjen mellom eiendommene, er den å anse som et nabogjerde og lovligheten reguleres da av grannegjerdelova, og ikke av naboloven.

Tre i strid med alminnelige naboettslige prinsipper, naboloven § 2

Selv om treet ikke er i strid med naboloven § 3, for eksempel fordi det befinner seg lengre unna nabogrensen enn vilkåret i § 3, eller at det er nevneverdig om å gjøre for eieren at treet blir stående, så kan likevel treet være ulovlig, jf. naboloven § 2.

Naboloven § 2 inneholder et generelt forbud mot å ha noe på eiendommen som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe på naboeiendommen. I rimelighetsvurderingen skal det vektlegges hva som er påregnelig og vanlig på stedet. Det finnes blant annet et eksempel fra rettspraksis hvor retten la avgjørende vekt på at det omtvistede treet var en del av hagelandskapet som var karakteristisk for dette villastrøket, samt at de negative virkningene av treet måtte anses som påregnelig i den typen strøk. Treet var dermed ikke i strid med naboloven § 2



Klipp fra NBBL 05.07.2016

Heisoppgradering i Kristiansund

Svært få av de eldre blokkene som er tilknyttet Kristiansund Boligbyggelag har heis, men nå er ting i ferd med å skje.

– Kristiansund kommune ser på dette som et viktig pilotprosjekt for å få i gang heisprosjekter i flere av boligselskapene, og selv mener vi at det er et stort og viktig samfunnsansvar for et boligbyggelag, sier prosjektleder i Kristiansund Boligbyggelag (KBBL), Kåre Gjengstø. Et samfunnsansvar sier KBBL

I alt seks KBBL-borettslag har gitt beskjed om at de er interessert i å se på mulighetene for å installere heis. Får alle støtte fra Husbanken og går videre med oppgraderingen, er det i alt snakk om 18 heiser og 200 leiligheter som blir berørt.

Behov for tilgjengelige boliger

Gjengstø har jobbet med å få heis i flere lag etter at Husbanken kom med ny offensiv der de betaler inntil halvparten for utredningskostnader og inntil 50 prosent av kostnadene ved byggingen av heis.

– Behovet for tilgjengelige boliger er stort og økende i Kristiansund. Kommunen er også svært positiv til tiltaket med å gjøre flere leiligheter i borettslag mer tilgjengelige, sier Gjengstø til Bo-Magasinet. Mange eldre og uføre må flytte fra blokker uten heis fordi det blir for vanskelig å bo der. Installering av heis gjør det mulig for flere å bo lenger hjemme.

Bygningsmessige muligheter

– Etter flere runder, samt befarings ute i lagene, ser vi at flere av borettselskapene våre har bygningsmessige muligheter til å få gjort gode løsninger, sier Gjengstø som har hatt møte med styret i hvert eneste borettslag som har visst interesse.

Det er mange ulike tekniske valg som er aktuelle, der noen heiser kan installeres i trappeløp, andre må bygges utvendig. Gjengstø forteller til BO-magasinet at de vil forestå en grundig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Har du noen tanker eller ideer du vil dele med oss andre?
Send gjerne tekst/bilder til snekker@des-norge.no

Neste Informasjonshefte nr 1-2017 ventes ferdig først i januar

