



**3-2017**

## **SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE**

**\* Informasjonsskriv Nr 3 - 2017 \***

**Årsmøte på Granfos 8. mai 2017**



Granfossen



fra spisesalen med Fossen i bakgrunnen

### **Innhold:**

Årsmøte Granfos | Styreleder har ordet | Sekretæren melder | Spørsmål og svar | Advokatens innlegg | 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](http://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:** Nedre Slottsgate 4, 0157 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, advokat Lyngtveit, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.

**E-post:** [post@des-norge.no](mailto: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 **7. mai 2018.**  
Hold av dagen!

---

fra Årsmøte på Granfos 8. mai 2017

Deltagende klubber:

### Deltagere på årsmøtet DES Norge 2017

Kongsberg: Sonja S Nilsen

Bærum: Hans Kristian Bendixby og Egil Hansen

Ski: Bjørn Arvid Prytz

Moderklubben: Egil Feydt

Hol: Claus Quist-Hanssen

Vadsø: Sigrunn Ballo

Skedsmo. Einar Vågen og Asle Johansen

Oppegård: Rolf Arnesen

Sandefjord: Ellen Ringdal

Ullensaker: Arne Moe og Torun Falao

Styret/spesialrådgivere: Gunnar Melgaard

Bjørn Hvinden

Ola Mulvik

Kjartan Engstu

Odd A Olsen

Idar Furueth

Bjørn Solberg

Olav Flåt

Knut Lyngtveit

Valgkomité: Bjarne Ødegård

Gjest: Per Brosstad og Fabian Stang



representant fra  
Skedsmo kommune



forsker Hans  
Christian Sandlie,  
NOVA



Clive Jørgen Viken,  
Skanska



avtroppende styreleder  
Gunnar Melgaard

navnsetting fra venstre mot høyre



advokat Knut  
Lyngtveit



Rolf Arnesen, leder av  
valgkomiteen



Bjørn Arvid Prytz og  
Bjarne Ødegaard fra  
valgkomiteen



Fabian Stang, ny styreleder,  
og Bjørn Solberg,  
regnskapsfører DES-Norge

navnsetting fra venstre mot høyre



Kjartan Engstu, Einar Vågen, Olav Flåt, Per B Brosstad, Asle Johansen



Bjarne Ødegaard, Bjørn Leif Solberg, Sigrunn Ballo, Fabian Stang, Ellen Ringdal fra Sandefjord



Claus Quist-Hanssen og Rolf Arnesen

Hans Kristian Bendixby fra Bærum og Odd Arne Olsen fra Kongsberg

navnsetting fra venstre mot høyre



Ola A Mulvik fra Haugesund og Claus Quist-Hanssen fra Hol



Torun Falao og Arne Moe fra Ullensaker og Egil Feydt fra Moderklubben



Kjartan Engstu fra Gjøvik, Einar Vågen, Bjørn Arvid Prytz, Atle Johansen og Olav Flåt fra Skedsmo



Sigrunn Ballo fra Vadsø, Ellen Ringdal fra Sandejord, Sonja S Nilsen fra Kongsberg, og Egil Hansen fra Bærum

Referat fra årsmøte på Granfos mandag 8. mai 2017

DES-Norge- Samarbeidende Des-klubber

## Årsmøte på Granfoss mandag 8.mai 2017

Det møtte til sammen 25 deltagere.

### Konstituering:

Gunnar Melgaard ønsket velkommen.

Hver enkelt deltager presenterte seg.

Gunnar Melgaard ble valgt til møteleder.

Bjørn Hvinden ble valgt til referent.

Asle Johansen, Des-Skedsmo og Ola Mulvik, Debo Haugesund ble valgt til å skrive under protokollen.

### Årsberetning:

Beretningen ble referert av Gunnar Melgaard, som også svarte på spørsmål.

Beretningen ble godkjent.

Vi er nå 22 medlemsklubber.

### Regnskap:

Bjørn Solberg gjennomgikk regnskapet for 2016 og leste revisjonsberetningen fra Bjørn Engebretsen.

Regnskapet og revisjonsberetningen ble godkjent.

### Fastsettelse av kontingent:

Det var ikke forslag om økning av medlemskontingenten. Den er fremdeles kr 30,- 0pr. medlem. Ingen klubber betaler for mer enn 500 medlemmer.

### Styremedlemmer:

Styreleder: Fabian Stang Ny (2017-19)

Sekretær: Bjørn Hvinden, Skedsmo, Gjenvalg (2017-19)

Sonja S Nilsen, Kongsberg, Ny (2017-19)

Ola Mulvik, Haugesund, ikke på valg

Kjartan Engstu, Gjøvik, ikke på valg

### Varamedlemmer:

Idar Furuseth, Ski, (Webansvarlig) ikke på valg

Claus Quist-Hanssen, Hol, ikke på valg

### Valgkomite:

Bjarne Ødegaard. (Oslo) gjenvalg

Rolf Arnesen, Oppegård gjenvalg

Bjørn Arvid Prytz, Ski. gjenvalg

### Revisor:

Ove Lange, Bygdøy, Ny

### Valgt av styret:

Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit, Oslo

Spesialkonsulent: Olav Flåt, Skedsmokorset

Spesialkonsulent: Per Egil Ilsaas, Bærum

Regnskapsfører: Bjørn Leif Solberg, Sandefjord.

Leder Gunnar Melgaard avsluttet årsmøte kl. 10.50

Etter den offisielle delen ble det informasjon om følgende emner:

### 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:

Bjarne Ødegaard, Bygdøy

Bjørn Arvid Prytz, Ski.

Rolf Arnesen, Oppegård.

Rolf Arnesen la frem valgkomiteens forslag som ble vedtatt.

På spørsmål fra en av deltagerne ble det bekreftet at Infoskrivet fortsatt vil sendes ut på papir i tillegg til digital utsendelse i 2017.

Fram til lunsj var det fritt fram for diskusjon av aktuelle saker fra den enkelte klubb. Det var særlig spørsmål knyttet til takster som ble tatt opp.

### Lunsj

Etter lunsj ble det informasjon og foredrag om følgende emner:

Hans Christian Sandlie fra NOVA «Eldres Boligsituasjon»

Skedsmo Kommune « Kommunal Boligpolitikk for eldre»

Clive Jørgen Viken, Skanska «Orientering om boligprosjektet Boklok

Til slutt takk til avtroppende leder.

Et fint møte ble avsluttet ca. kl.15.00.

### Underskrift av protokoll:

Asle Johansen Ola Mulvik

## 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.

### Hjemmesider

For klubber som vil lage sin egen side, er det enklest å søke på ordet "hjemmeside" i en nettleser. Du vil da få opp et hav av steder som tilbyr hjelp både med programvare, domener, webhotell osv. Mange av tilbudene er gratis, men de er ofte ustabile og følges gjerne av irriterende reklame.

Mange har sine egne hjemmesider uavhengig av DES-Norge, men er du tilfreds med en standard informasjonsside hos DES-Norge, så er den gratis for medlemsklubber.

Se vår hjemmeside under menyen "Medlemsklubber": eksempel, Gjøvik, Oppegård, Kongsberg, Kongsvinger, Østensjø og Vadsø.

Stoff (tekst og bilder) dere vil ha inn, sendes som e-post, gjerne med vedlegg, til: [snekker@des-norge.no](mailto:snekker@des-norge.no). Husk også å melde fra når tekst/bilder blir uaktuelle og bør oppdateres.

Neste Info-hefte nr 1-2018 ventes ferdig i begynnelsen av januar.

## DES-Norge ønsker de nye styremedlemmer og revisor velkommen på laget.

### **Fabian Stang**

er advokat og politiker (H), som er statssekretær for Norges innvandrings- og integreringsminister Sylvi Listhaug i Justis- og beredskapsdepartementet. Han var ordfører i Oslo fra 2007 til 2015.

Stang er utdannet jurist. Av yrke var han først lærer, deretter advokatfullmektig, politifullmektig og fra 1986 advokat. Stang har vært bystyrerepresentant for Høyre siden 1999 og vært fast medlem av helse- og sosialkomiteen, samferdsels- og miljøkomiteen, byutviklingskomiteen og finanskomiteen.

Som ordfører i Oslo var Stang også leder av Oslo bystyres forretningsutvalg, valgstyre og samevalgstyret i Oslo. Stang var Oslos varaordfører fra 29. august 2007 og ble 17. oktober samme år byens ordfører.

21. oktober 2016 ble Stang utnevnt til statssekretær for Norges innvandrings- og integreringsminister Sylvi Listhaug i Justis- og beredskapsdepartementet. (Wikipedia)



### **Sonja Kristine Sandbakk Nilsen**

(til høyre) er styreleder i Gamlegrenda Borettslag på Kongsberg. Handelshøyskolen BI  
Prosjekt- og prosessledelse · Banking & Finance · Banking Management · Oslo, Norway

**Ove Meidell Lange** er revisor fra Bygdøy

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 Fabian Stang har ordet



DES Venner

*Fabian Stang, Styreleder*

## Vår sekretær Bjørn Hvinden beretter

### Nytt fra styret:

Nok et vellykket årsmøte ble avviklet 8. mai på Granfos Konferansesenter. I tillegg til de obligatoriske årsmøtesakene fikk vi i år presentert 3 interessante foredrag.

Først ut var Hans Christian Sandlie fra Velferdsinstituttet NOVA som tok for seg de eldres boligsituasjon

Fra Skedsmo Kommune fikk vi en orientering om Kommunal boligpolitikk ovenfor de eldre og Clive Jørgen Viken fra Skanska orienterte om byggeprosjektet Boklok.

Det ble også i år satt av tid til spørsmål og meningsutveksling mellom klubbene.

Det nye styret har hatt det første møtet etter sommeren og det er hyggelig å kunne fortelle at vi i løpet av våren og sommeren har fått tre nye samarbeidsklubber. Det er Seniorboligklubb Ålesund, Des-klubb Eidskog og Des Ås. Vi ser frem til et godt samarbeide med disse.

Det er ellers merkbart at det er stor interesse for boliger tilpasset eldre. Undertegnede mottar stadig telefoner og henvendelse pr. e-mail som ønsker å melde seg inn i de lokale klubbene, eller ønsker informasjon. Det er derfor viktig at klubbene gir oss beskjed om endring av kontaktdata.

Når det gjelder henvendelser fra de lokale klubbene er det gjerne spørsmål av juridisk art vi mottar.

Det er gjerne ansiennitetsregler ved eierskifte og spørsmål om vedtekter, og det kan være spørsmål om takster

Vi har fått henvendelser fra nye klubber som har problemer med å få registrert seg i frivillighetsregisteret i Brønnøysund. Vår advokat vil ta tak i dette og få utarbeidet en bruksanvisning eller mal til hjelp for nye klubber.



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 når spørsmålet sendes vår advokat.

### Spørsmål?

??

Er det mulig å legge inn i vedtektene til des-klubben forutsetninger om at leiligheten skal være i bruk og at den må selges når det foreligger et klart tilfelle av permanent fraflytting for eksempel ved at beboer blir pasient på sykehjem og leiligheten har stått tom i f eks 3 mndr eller mer.

Årsaken er at vi har flere leiligheter ledige i lang tid.

### Svar:

= >

Temaet har ved flere anledninger blitt drøftet i flere DES-klubber. Man har vært tilbakeholdne med å sette for kort frist - som 3 måneder - når andelseier har kommet på sykehjem. Ved frivillig fraflytting eller død har imidlertid flere DES-klubber vedtektsfestet en frist på maks 3 måneder før leiligheten, gjennom DES-klubbens styre, må overdras til annet medlem. Ofte er situasjonen uklar når man kommer på sykehjem. Jeg er imidlertid av den oppfatning at når det er tale om permanent sykehjemsplass, kan jeg vanskelig se at det ikke lar seg forsvare å legge inn en tilsvarende frist

dvs. 3 måneder fra det konstateres at andelseier ikke kommer tilbake, frem til andelen overleveres klubb/borettslag for salg. Begrunnelsen gir seg selv. Andelseier har en vedtektsbestemt vedlikeholdsplikt og skal ha den tildelte leilighet som sin bopel. Ved permanent flytting til sykehjem bortfaller andelseiers grunnleggende rett til andelen. Styret skal da varsle andelseier, før man iverksetter salgsprosessen. Dersom en leilighet har stått tom i mer enn 1 år, foreligger det et åpenbart rettslig grunnlag i formålsparagrafene til klubb og borettslag til å pålegge tilbakelevering til klubb/ borettslag for salg til annet medlem.

## 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 (borettslag), 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.

Advokat  
Knut Lyngtveit

Nedre Slottsgate  
4,  
0157 Oslo

E-post :  
[knut.lyngtveit@  
lyngtveitco.no](mailto:knut.lyngtveit@lyngtveitco.no)

Tlf : 22 00 79 30  
Mob: 901 96 384



Her er avsatt plass til en redegjørelse fra Knut Lyngtveit. Mange forespørsler dreier seg om vedtekter og takster. Knut vil ta opp varierte temaer/emner fra sin erfaring med ulike spørsmål fra medlemsklubbene.

## **DES-Norges formål**

DES-klubbene i Norge kan i dag se tilbake på mange års arbeid for å fremskaffe gunstige boliger for eldre tilpasset pensjonisters behov. Boligene skal være funksjonelle og praktisk tilpasset eldre, men uten å være omsorgsboliger. Det tas videre sikte på at beboerne skal være selvhjulpne. DES-Norge ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold. En DES-bolig gir voksne mennesker mulighet til å ta ansvar for eget liv, i et fellesskap som prioriterer trygghet, tilhørighet og kvalitet.

Ovennevnte gjenspeiles i DES-Norges vedtekter, og her særlig § 2, som har følgende ordlyd:

*Foreningens formål er å samle De Eldres Boligspareklubber og tilsvarende interessegrupper i en organisasjon som skal arbeide for å løse felles problemstillinger ved etablering og drift av gunstige boligtilbud for eldre.*

Formålet til DES-Norge og DES-klubbene er blant de momenter som er sentrale for å avgjøre hva som er den «riktige løsning» i et spørsmål av stor praktisk viktighet. Foruten å være tolkingsmiddel til andre vedtektsbestemmelser fungerer formålsbestemmelsene som selvstendig kompetanseskanke og som rettesnor for hvordan skjønn skal utøves.

Formålsbestemmelsen må også settes inn i en videre kontekst. Den er langt på vei en fane for de overordnede målsettingene. Dersom disse endrer innhold, må i noen grad også formålsbestemmelsen endres.

## **Øvre aldersgrense for anskaffelse av DES-bolig og fravikelse av ansiennitetsprinsippet**

Den siste tiden har noen DES-klubber både endret og gitt uttrykk for ønske om endring av vedtekter som vil være i strid med DES-Norges formålsbestemmelse og overordnede målsettinger.

Nylig fravek styret i et DES-borettslag ansiennitetsprinsippet ved tildeling av bolig til søkende medlemmer, da de valgte å tildele boligen til et yngre medlem med lavere ansiennitet enn en annen søker grunnet vedkommendes alder. Medlemmet med lengst ansiennitet var 85 år gammel, og ifølge borettslagets vedtekter har de anledning til å velge et yngre medlem med lavere ansiennitet dersom de anser dette nødvendig ut fra høy gjennomsnittsalder i borettslaget. Bakgrunnen for at dette unntaket var tatt inn i vedtektene var at borettslaget hadde vanskeligheter med å få andelseierne til å delta i styret i borettslaget, samt for å ivareta drifts- og vedlikeholdsoppgaver grunnet høy alder. DES-klubben hadde tidligere bedt klubben om å ta ut dette unntaket fra sine vedtekter, men dette ble ikke gjort og klubben handlet således i strid med DES-klubbens instruksjoner da de fravek ansiennitetsprinsippet.

En annen DES-klubb har gitt uttrykk for at klubben ønsker å innta en øvre aldersgrense for kjøp av bolig i sine vedtekter. Som i ovennevnte tilfelle begrunner klubben dette med at gjennomsnittsalder i borettslaget har blitt så høy at det er vanskelig å få andelseierne til å delta i styret i borettslaget, samt ivareta drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

## **Eventuelle vedtektsendringer bør ikke stride mot grunntanken bak DES-klubbene**

Dersom man skulle akseptert slike vedtektsendringer, måtte man, etter undertegnede oppfatning, endret DES-klubbenes overordnede målsetting om å kunne tilby gunstige botilbud for eldre. Man måtte også endret formålsbestemmelsen i DES-Norges vedtekter, da en øvre aldersgrense for tildeling av bolig og fravikelse av ansiennitetsprinsippet åpenbart er å innskrenke både hovedtanken bak DES-Norge, i tillegg til at det medfører en meget for snever tolkning av hvilken aldersgruppe som må kunne regnes som "eldre".

Det er ingen tvil om at både en øvre aldersgrense og fravikelse av ansiennitetsprinsippet både vil være aldersdiskriminerende og resultere i at mange nåværende DES-medlemmer ikke vil ha anledning til å gå til anskaffelse av DES-bolig.

Et betydelig antall medlemmer har mange års ansiennitet og blir ved at man setter en øvre aldersgrense rett og slett frarøvet hensikten ved å være DES-medlem. Muligheten til å kunne endre vedtektenes innhold på denne drastiske måten vil være både uforutsigbart for medlemmene, og gi et useriøst bilde av DES-Norge og DES-klubbene.

Dersom man opplever at gjennomsnittsalderen i borettslaget blir så høy at det er vanskelig å få andelseierne til å delta i styret i borettslaget, samt ivareta drifts- og vedlikeholdsoppgaver, må dette kunne løses på andre måter enn å vedta en øvre aldersgrense og ganske skjønnsmessig fravike ansiennitetsprinsippet i vedtektene. Et annet moment er det faktum at funksjonsnivået til en 80-åring kan være betydelig bedre enn funksjonsnivået til en 70-åring, slik at alder ikke alltid beskriver faktum i forhold til en persons funksjonsnivå og helse for øvrig. Dersom klubbene skal ha anledning til å bestemme når medlemmene er "for gamle" til å kunne tildeles DES-bolig, vil det være nødvendig med en medisinsk og meget skjønnsmessig vurdering som går langt utover borettslagenes og klubbenes kompetanse.

Det er etter undertegnedes oppfatning liten tvil om at dersom man åpner for muligheten til å innta ovennevnte unntak i vedtektene, vil det kunne være til skade både for medlemmene og for DES. Det vil også kunne åpne for søksmål fra betalende medlemmer som, med god grunn, vil føle seg forbigått, diskriminert og direkte "lurt".

Istedenfor at klubbene foretar vedtektsendringer i strid med DES-Norges formål og målsettinger, bør klubbene søke DES-Norges bistand for og sammen kunne løse problemstillingene som oppstår underveis. Vedtektsendringer av ovennevnte innhold vil kun resultere i at klubbene og borettslagene splittes og beveger seg lenger og lenger bort fra den opprinnelige grunntanken om å fremskaffe gunstige botilbud for eldre. La oss heller stå sammen for å videreutvikle og forbedre DES-systemet.

*– av Advokat Knut Lyngtveit*

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 brukermedvirkning. 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. Naboetrær 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 skyggeeffekter 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 om 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 hekken 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 naborettslige 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