



DES - NORGE



3-2018

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 3 - 2018 *

Årsmøte på Granfos 7. mai 2018



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 sendt din DES-klubb elektronisk. Grunnen til dette er de store portoutgiftene.
Klubber og borettslag som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut ønsket antall eksemplarer.

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 900 70 300 (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

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

Vi ønsker DES-Natland/Landås velkommen inn under DES-paraplyen som nytt medlem!

fra Årsmøte på Granfos 7. mai 2018

Deltagende klubber:

Ellen Ringdal, Sandefjord
Hans Kr Bendixby, Bærum
Egil Hansen, Bærum
Rolf Arnesen, Oppegård
Tore Markussen, Oppegård
Berit Scheen, Oppegård
Odd A Olsen, Kongsberg
Asle Johansen, Skedsmo
Einar Vågen, Skedsmo
Claus Quist Hanssen, Hol
Egil Feydt, Moderklubben
Gerd Odland, Ullensaker
Ranveig Rognerud, Ullensaker

Rolf Berntsen Ås
Irene Olava Hellberg, Ås
Sigrunn Ballo, Vadsø
Aina Simonsen, Bygdøy
Vidar Rydgren, Bygdøy
Jan L Jacobsen. Natland/Landås
Arne Mellerud, Gjøvik

Fra valgkomiteen: Bjørn Prydtz, Ski og Bjarne Ødegård, Bygdøy i tillegg til Rolf Arnesen.

Samtlige i styre og spesialrådgivere bortsett fra Ove M Lange.



Etter lunsj orientere varaordfører i Bærum, Ole Kristian Udnes, om et nytt prosjekt som er i startfasen.

Ole Kristian Udnes representerer partiet Høyre og ble i oktober 2011 valgt til varaordfører i Bærum kommune i sin fjerde periode som folkevalgt i kommunen. Han ble også valgt til leder av Planutvalget. Udnes har vært folkevalgt i Bærum siden 1999 og har sittet i formannskapet siden 2007. Udnes er sosialøkonom (cand.

Et interessert publikum lyttet oppmerksomt











Ole Kristian Udnes



Sigrunn Ballo



Rolf Arnesen og Sonja Sandbakk



Referat fra årsmøte på Granfos mandag 7. mai 2018

Det møtte til sammen 30 deltagere.

Konstituering:

Fabian Stang ønsket velkommen.

Fabian Stang ble valgt til møteleder.

Bjørn Hvinden ble valgt til referent.

Sonja Sandbakk Nilsen og Odd Arne Olsen, Kongsberg ble valgt til å skrive under protokollen.

Årsberetning:

Beretningen ble gjennomgått og kommentert av Fabian Stang som spesielt nevnte følgende:

- Problem med å registrere nye og gamle klubber som boligbyggelag.
- Betydningen av frivillighet og at Des-konseptet kan gi fordeler.
- Fellesbestemmelser for nye klubber som tinglyses på eiendommen. Til dette kom det kommentar fra medlemmer om at prisbestemmelser ikke bør inn i formålsparagrafen, kun at det skal være et subsidieringselement.

Styremedlemmer:

Styreleder: Fabian Stang	ikke på valg
Sekretær: Bjørn Hvinden,	ikke på valg
Sonja S Nilsen, Kongsberg	ikke på valg
Aina Simonsen, Bygdøy	Ny (2018-20)
Rolf Arnesen, Oppegård	Ny (2018-20)

Varamedlemmer:

Sigrun Ballo, Vadsø	Ny (2018-20)
Claus Quist-Hanssen,	gjenvalg (2018-20)

Valgkomite:

Bjarne Ødegaard. (Oslo)	gjenvalg
Jan L Jacobsen, Natland/Landås	ny
Bjørn Arvid Prytz, Ski.	gjenvalg

Revisor:

Beretningen ble godkjent.

Regnskap:

Bjørn Solberg gjennomgikk regnskapet for 2017 og leste revisjonsberetningen fra Ove M Lange.

Regnskapet med et underskudd på kr.25.392,37 og revisjonsberetningen ble godkjent.

Fastsettelse av kontingent:

Dagens ordning videreføres. 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:

Bjarne Ødegaard, Bygdøy

Bjørn Arvid Prytz, Ski.

Rolf Arnesen, Oppegård.

Rolf Arnesen la frem valgkomiteens forslag som med tillegg av et benkeforslag ble vedtatt.

Ove M Lange, Bygdøy, gjenvalg

Valgt av styret:

Juridisk rådgiver: Advokat Knut Lyngtveit, Oslo

Spesialkonsulent: Olav Flåt, Skedsmokorset

Spesialkonsulent: Per Egil Ilsaas, Bærum

Regnskapsfører: Bjørn Leif Solberg, Sandefjord.

Leder Fabian Stang avsluttet årsmøte kl. 11.00 etter utdeling av «blomster» til Kjartan Engstu og Idar Furusest.

Etter den offisielle delen ble det informasjon om følgende emner:

Advokat Knut Lyngtveit orienterte rundt Brønnøysundregisterets bestemmelse om at Des-klubber er å anses som boligbyggelag.

De har juridisk dekning for dette, men vil skape problemer for eksisterende og fremtidige etableringer av des-klubber.

Fabian Stang har tatt opp saken med departementet, men man vet foreløpig ikke når en tilbakemelding derfra vil foreligge.

Lunsj

Etter lunsj var det foredrag av Ole Kristian Udnes, varaordfører og leder av Planutvalget i Bærum Kommune.

Emnet var Arealstrategi som bl.a omfattet utfordringer innen vekst, knapphet på arealer og boliger for eldre.

Møtet ble avsluttet ca. kl.15.00.

Sonja Landbakk Nilsen

Odd Arne Olsen

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.

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 bystyreprerentant 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.

Sommerferien er nå over for de fleste. Her en idyll fra Fredevika Borettslag tilhørende DEB-klubben i Gjøvik



Vår styreleder Fabian Stang har ordet

DES Venner

I september hadde Olav Flaot og jeg et hyggelig møte med eldrestatsråd Åse Michaelsen for å diskutere DES klubbens framtid i norsk politikk og frivillighet.



Stor var statsrådens forbauselse når vi tidlig i møtet presiserte at vi ikke var kommet for å be om penger.

Vi beskrev i stedet den resurs DES klubbene kan være, som et supplement til det offentlige, for å skaffe eldre gode, trygge og funksjonelle boliger, og gjerne rimelige der prosjektene blir subsidiert.

Om vi ikke ba om penger fra statsråden gjorde vi det klart at DES klubbene fremover vil være helt avhengig politisk støtte fra regjeringen for å lykkes.

Statsråden repliserte at «Jeløyaerklæringen» omtaler slikt frivillig arbeid som DES klubbene driver som en viktig samfunnsaktør.

Statsråden opplyste at hun snart vil starte en utredning om fremtidig boligbygging for eldre og vil ta med seg DES modellen i det arbeidet.

Statsråden var godt forberedt og spurte om pristakst og arvingenes syn på det.

Vi svarte at eventuelle subsidier og derav følgende makspris i fremtiden bør synliggjøres på en så tydelig, synlig og klar måte at konflikter unngås.

Før vi gikk viste Olav Flaar statsråden prospektet fra DES Skedsmo som jeg opplevde at imponerte henne.

Hilsen

Fabian Stang, Styreleder

Vår sekretær Bjørn Hvinden beretter

Nytt fra styret:

Årsmøtet 2018 ble avviklet 7.mai på Granfos Konferansesenter med til sammen 30 deltagere. I tillegg til de obligatoriske årsmøtesakene fikk vi i år presentert et interessant foredrag av varaordfører og leder av Planutvalget i Bærum Ole Kristian Udnes. Emnet var Arealstrategi som bl. a omfattet utfordringer innen vekst, arealknapphet og boliger for eldre.

I tillegg fikk vi en orientering av advokat Knut Lyngtveit rundt Brønnøysundregisterets bestemmelse om at Des-klubber er å anse som boligbyggelag. Dette vil skape problemer både for eksisterende, og for fremtidige etableringer av nye Des-klubber

Det nye styret har hatt det første møtet etter sommeren og det arbeides fortsatt med problemstillingen i forrige avsnitt. Det har vært møte med departementet, men vi har foreløpig ikke mottatt svar etter dette.

Ved etablering av nye borettslag ser vi viktigheten av tydelig å få fram «subsidieelementet» som Des-klubbene benytter. Det arbeides derfor med å forfatte en tekst som kan tinglyses på borettslagets eiendom. Dette vil gjelde ved etablering av nye borettslag.

Det er også hyggelig å kunne ønske 2 nye klubber velkommen som medlemmer av DES Norge, nemlig Deb Landås/Natland og Des Odal



[[Til toppen](#)]

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?

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 andelseiere 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 (borett), 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 borettslagens 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

Her er avsatt plass til en redegjørelse fra Knut Lyngtveit.
Mange forespørsler dreier seg om vedtekter og takster. Knut

Nedre Slottsgate 4,
0157 Oslo

E-post : knut.lyngtveit@lyngtveitco.no

Tlf : 22 00 79 30
Mob: 901 96 384



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 kompetanseskranke 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.

Eventuelle vedtektsendringer bør ikke stride mot grunntanken bak DES-klubbene

Dersom man skulle akseptert slike vedtektsendringer, måtte man, etter undertegnede oppfatning, endret DES-klubbene 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

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.

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 undertegnede 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 å 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

[[Til toppen](#)]

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 eldreboligpolitikk 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 nabolovens 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 trær 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 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

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 befaring 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?

Invitasjon til medlemmer av DES-Norge om å skrive innlegg i våre Info-hefter.

Tid for neste Informasjonshefte nærmer seg. Nye muligheter for dere som ikke kom med sist. Vi håper at mange ute i medlemsklubbene vil prøver å være litt kreative slik at informasjonsheftene blir attraktive med et innhold og en utforming som leserne med forventning ser fram til å motta. Du kan gjerne "låne"/kopiere) stoff fra andre, men husk å oppgi kilde og forfatter!

Mange av våre medlemmer er erfarne folk med god kjennskap til DES-systemet og hva som er nyttig og av interesse for borettslagene og klubbene ute i distriktene. Kom helst med ferdige tekster (ev. bilder) som kan kopieres direkte.

Tekst og bilder sendes: snekker@des-norge.no

Vi ønsker flere kvinner velkommen!

Valgkomiteen i en frivillig organisasjon som DES-Norge, har en særdeles viktig oppgave.

Den skal finne fram til dyktige, arbeidvillige og engasjerte personer som kan drive virksomheten framover

uten noen frykt for stagnasjon. Rett person på rett plass trykker fremtiden for DES-Norge.

Vi ønsker vår valgkomité lykke til med å finne fram til de rette personer fra våre medlemsklubber til styret i DES-Norge.

Forslag til styreleder/ styremedlemmer /varamedlemmer ved neste valg kan sendes til [valgkomiteen](#) DES-Norge,

Advokat Lyngtveit, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO, i god tid før årsmøtet.

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, Oppedgård, 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 .
Husk også å melde fra når tekst/bilder blir uaktuelle og bør oppdateres.

DES-Norge har mistet støtten fra Husbanken til utsendelse av informasjonshefter til klubbene. Disse heftene blir fra nå erstattet av en side med fortløpende informasjon til klubbene.

[[Til toppen](#)]

Siden er sist oppdatert: 04.10.18

Besøksadresse: Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO.
Telefon: 970 46 157 eller 930 45 780 (styret)

Post:
DES-Norge, Advokat Lyngtveit, Nedre Slottsgate 4, 0157 OSLO
E-postadresse: post@des-norge.no

Bankgiro: 1607 44 31228
Organisasjonsnr: 990 753 903