



## Samarbeidende DES-klubber i Norge



**Medlems-klubber:** Bygdøy | [Bærum](#) | Eidsvoll | [eksempel](#) | Fana | Geilo | [Gjøvik](#) | Gol | Kirkenes | Kongsberg | [Kongsvinger](#) | Larvik | Moderklubben | Odda | Oppegård | Ringsaker | Rælingen | Sandefjord | [Skedsmo](#) | [Ski](#) | [Stjørdal](#) | Tjøme | Tønsberg | Ullensaker | [Vadsø](#) | Vang | Ål

[<=< Hjem](#)

**DES Norge**

[\\* generelt](#)

[\\* styret](#)

[\\* foto](#)

**Vedtekter:**

[DES-](#)

[-Norge](#)

[-klubber](#)

[-borettslag](#)

**Sam-**

**arbeits-**

[-partnere](#)

**Nyttige**

[\\* linker](#)

**Medlems-**

**klubber:**

[Bygdøy](#)

[Bærum](#)

[Eidsvoll](#)

[eksempel](#)

[Fana](#)

[Geilo](#)

[Gjøvik](#)

[Gol](#)

[Kirkenes](#)

[Kongsberg](#)

[Kongsvinger](#)

[Larvik](#)

[Moderklubb](#)

[Odda](#)

[Oppegård](#)

[Ringsaker](#)

[Rælingen](#)

[Sandefjord](#)



Informasjonsskriv Nr 3 - 2009 \* **SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE**

**Informasjonsskrift for samarbeidende DES-klubber i Norge**

**Nr. 3 - 2009**

**Innkalling til Generalforsamling mandag 10. mai 2010**

**Sett av tiden for møtet – Program med innkalling sendes ut i**

**Informasjonsskriv nr. 1 - 2010**

**Innhold:**

**NYTT FRA STYRET!**

**Referat fra årsmøtet mandag 4. mai 2009**

**Samarbeidsavtale mellom DES-Norge og Husbanken**

DES-Norge er en paraplyorganisasjon som har som mål å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i Norge. DES-Norge ble stiftet i år 2000 og skal være et talerør for boligspareklubbene rettet mot statlige organer og bistå klubbene med råd og veiledning.

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.

( [Kontakt](#)  
[Web-ansvarlig](#)  
[her](#) )

## Informasjonsprosjekt 2009 - 2011 – Bevilgning fra Husbanken

Forslag til vedtekter for [DES-klubber](#) og [DES-borettslag](#)

Kommunal og Regionaldepartementets informerer

DES-Norge i [møte med ordførere](#) i Høyre

### VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i to eksemplarer. 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.*

Adresse: Nedre Slottsgt. 7, 0157 Oslo. Telefon 22 41 83 53 – Faks: 22 33 23 48  
E-post adresse: [desnorge@online.no](mailto:desnorge@online.no) Hjemmeside: [www.des-norge.no/](http://www.des-norge.no/)  
Bankgiro: 1607 44 31228 Organisasjonsnr. 990 753 903

## ÅRSMØTET MANDAG 10. MAI 2010

*Takk for sist!*

Det innkalles herved til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge

**MANDAG 10. MAI 2010**

**Granfos konferansesenter, Granfos Næringspark, Bygg H  
Vollsveien 13, Lysaker**

Program med innkalling sendes ut vårt Informasjonsskriv 1/2010.  
**Hver medlemsklubb kan møte med to representanter.**  
**DES-klubber som innbys som observatører kan møte med en representant.**  
**Sett av tiden for møtet alt i dag - Vi møtes på Granfos!**

---

## NYTT FRA STYRET:

### **Samarbeidsavtale mellom DES-Norge og Husbanken.**

#### **PARTENE:**

**DES-Norge** ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold, og er en paraplyorganisasjon med formål å skape et forum for alle boligspareklubber for eldre i landet, og skal være et talerør for boligspareklubbene overfor statlige organer og kommuner, samt bistå klubbene med råd og veiledning.

**Husbanken** er statens sentrale organ for gjennomføring av norsk boligpolitikk. Husbankens viktigste arbeidsområder er boliger og tiltak for bostedsløse og andre vanskeligstilte, universell utforming av boliger og uteområder, miljøvennlig boligbygging, samt god byggeskikk og områdeutvikling.

Husbanken disponerer økonomiske virkemidler, og bistår med informasjon, rådgivning og kompetanseoppbygging.

#### **Formålet med avtalen**

er å styrke samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken. DES-Norge vil kunne tilføre Husbanken et viktig brukerperspektiv på eldres interesser innen boligsektoren, samt bidra til at det fokuseres på universelt utformede bolig- boligprosjekter. Avtalen skal gi sentral forankring og føringer for samarbeidet mellom DES-Norge og Husbanken.

**Styret vedtok i sitt møte 21/8-09 å tiltre avtalen.**

---

### **INFORMASJONSPROSJEKT 2009 - 2011**

Husbanken ga 11. august 2009 tilsagn om kompetansetilskudd til DES-Norges informasjonsprosjekt med **inntil kr. 100 000**

#### **Tiltakets formål**

Kunnskapsutvikling, trykksaker og andre informasjonstiltak som brukes til å påvirke gode bo- og levekår for seniorer, med hovedfokus på tilrettelagte boliger.

Dette var gode nyheter og vi håper å kunne arrangere nye informasjonsmøter i forbindelse med start av DES-klubber i 2010/2011.

### **FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR DES-KLUBBER OG DES-BORETTSLAG**

Når dette leses har vi sendt alle medlemsklubbene vårt forslag til vedtekter.

*"En av de viktigste oppgaver DES-Norge har er å utarbeide forslag til vedtekter. Dette er særlig aktuelt etter revideringen av Lov om Borettslag i 2004. Vårt forslag til vedtekter tar hensyn til de spesielle bestemmelser som gjelder både DES-klubber og DES-borettslag."*

*DES-Norge kan kontaktes ved spørsmål om ajourføring av lover og ved start av klubber.*

**På sin hjemmeside nbbl.no har vi "sakset" dette:** (Thor Eek)

"Etter loven er det krav om at alle borettslag skal ha vedtekter. De aller fleste borettslag har vedtekter som går langt ut over lovens minimumskrav. Det er ønskelig at borettslagets vedtekter kan være andelseierens lille lovbok hvor andelseieren finner sine rettigheter og plikter i borettslaget og får informasjon om hvordan styret og generalforsamlingen i borettslaget organiseres."

### **ELDRE OG BOLIG**

For tredje gang kunne NBBL ønske velkommen til konferansen "Eldre og bolig" på Gardermoen 19. mai 2009. Konferansen ble arrangert i samarbeid med Statens seniorråd og Husbanken og målgruppe er dagens og fremtidens eldre. Vår spesialkonsulent Olav Flåt deltok i konferansen og hadde også et kort innlegg under møtet.

### **VÅRE TRYKKSAKER**

Vi har nå på plass følgende trykksaker som benyttes som informasjonsskrifter DES-klubbene i Norge:

- 1. Informasjonsbrosjyren " DES-Norge ønsker å gi eldre gode bo- og leveforhold
- 2. Bygging av tilrettelagte boliger for seniorer er god kommunal økonomi v/forsker Ivar Brevik
- 3. Forslag til vedtekter for DES-klubber og DES-borettslag
- 4. I tillegg til disse trykksakene utkommer vårt **Informasjonsskrift** med aktuelle opplysninger med 2/3 utgaver i året

Arbeidet med trykksaken "Hvordan starte opp en DES-klubb?" vil begynne i 2010. Vi trenger en slik veiledning når det er aktuelt å starte opp nye klubber.

### **STYRETS ARBEID**

Styremøter høsten 2009: fredag 9.oktober og fredag 4.desember.

**Saker som du ønsker skal behandles sendes DES-Norge i god tid før neste styremøte eller møte i arbeidsutvalget.**

***Høstens første styremøte ble holdt fredag 21. august hvor styret var gjester hos DES-klubben på Skedsmo.***

***Vår hjemmeside [bringer referat fra møtet, med bilder og en presentasjon](#) av borettslagene i DES-klubben.***

---

### **KOMMUNAL OG REGIONALDEPARTEMENTET**

DES-Norge har god kontakt med departementet . Det er også viktig for departementet å kunne

forholde seg til DES-Norge som representerer mange DES-klubber på landsbasis. I brev til departementet 19. januar 2009 har vi stilt "spørsmål om utøvelse av stemmerett for arvinger i klausulerte borettslag tilknyttet DES-klubber". Nå foreligger departementets svar i skriv av 29. april 2009 som vi i sin helhet er tatt inn i dette informasjonsskriftet.

## **DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT**

DES-Norge  
Nedre Slottsgt. 7  
0157 OSLO

29. april 2009

### **Spørsmål om utøvelse av stemmerett for arvinger i klausulerte borettslag tilknyttet DES-klubber**

Vi viser til Deres henvendelse av 19. januar 2009.

Departementet er bedt om å ta stilling til om arvinger som ikke kvalifiserer til å bli andelseiere, har stemmerett på generalforsamlingen i klausulerte boliger så lenge andelen ikke er overdratt videre. Vi forutsetter at det er knyttet godkjennelsesordning til avhending av slike borettslagsandeler.

Det går frem av borettslagsloven § 7-2 hvem som har stemmerett på generalforsamlingen i et borettslag. Det kan siteres følgende fra første ledd:

*"Alle andelseigarar har rett til å vere med i generalforsamlinga med framlegga, tale- og røysterett. Andelseigarens ektemake, sambuar eller ein annan, medlem av andelseigarens husstand har rett til å vere til stades og til å uttale seg."*

Ordlyden sier at alle andelseiere har stemmerett. Med andelseier menes den som til enhver tid er notert som eier i grunnboken. Er det satt krav om godkjenning av ny andelseier, må det også foreligge godkjenning fra borettslaget før ny andelseier innehar alle rettigheter som andelseier. Først fra det tidspunkt ny andelseier er godkjent oppnår eieren alle rettigheter i laget. Det vises til omtale av spørsmålet i Lilleholt, Wyller og Aagenæs, Borettslovkommentaren side 554 og 358 som kommenterer henholdsvis borettslagsloven § 7-2 (møterett) og § 4-5 (godkjenning av ny andelseigar). Departementet slutter seg til disse forfatterens oppfatning. I tillegg til stemmerett, har også en andelseier rett til å fremme forslag samt tale på generalforsamlingen. I de tilfeller andelseier dør, oppstår spørsmålet om hvem som skal regnes som andelseier i forhold til lovens § 7-2.

Uavhengig av om det i vedtektene kreves godkjenning av andelseier eller stilles vilkår for å bli andelseier, taler gode hensyn for å likestille avdøde andelseier og dennes dødsbo i forhold til å ivareta mulige interesser på generalforsamlingen. Det finne også støtte for dette syn i aksjelovens regler. Det kan her siteres følgende fra forarbeidene til den gamle aksjeloven, Innstilling av 1970 på side 126:

"Nal 72 § (tidligere aksjelov — egen anmerkning) annet ledd bestemmer at en aksjeeier kan. møte ved Allmektig men tillater vedtektsbestemmelse om at også fullmektigen må være aksjeeier, se fjerde punktum. Verge for umyndig og bestyrer for dødsbo eller konkursbo kan imidlertid alltid møte uavhengig av slik bestemmelse, se femte punktum. Den sistnevnte bestemmelse synes overflødig, fordi disse personer må regnes som rettslig stedfortredere og ikke som fullmektiger i aksjelovens forstand".

Bestemmelsen ble altså ikke senere inntatt i aksjeloven av 1976 fordi den ble ansett som overflødig. Bobestyrer må anses som rettslig stedfortreder og kan dermed opptre på avdødes / avdødes dødsbos vegne på generalforsamlingen. Bobestyrer innehar de samme rettigheter som opprinnelig er tillagt avdøde andelseier. Det er også henvist til dette i boken "Aksjeselskaper & allmennaksjeselskaper" av Mads Henry Andenæs på side 214.

For i best mulig grad å kunne ivareta dødsboets interesser, vil det være en forutsetning at boet har ett talerør på borettslagets generalforsamling med tale-, forslags-, og stemmerett. Det er ikke grunn til at situasjonen skulle være en annen for borettslagsandeler enn for aksjer. Frem til endelig skifte antar departementet at dødsboet vil tre inn i avdødes posisjon. Dødsboet har forslags-, tale-, og moterett ved lagets, generalforsamling. Hvem som kan opptre på vegne av et dødsbo, vil følge av de ordinære arverettslige, regler. Det følger av dette at det ikke nødvendigvis må være utnevnt en bobestyrer for at boet kan representeres ved en rettslig stedfortreder. Det forhold at avtaleloven § 21 gir uttrykk for en særlig fleksibilitet ved representasjon av en. avdød person, gir støtte for et slikt synspunkt.

Hvis et dødsbo ikke skiftes innen rimelig tid, er det alminnelig antatt at boets aktiva på ett eller annet tidspunkt vil gå over til arvingene. Dersom det er flere arvinger, vil disse arvinger da overta formuesgodet i et tingsrettslig sameie. Det vises til sjette utgave av Fallangers "Tingsrett" side 117, fotnote nr. 9. En slik, avvikling av et dødsbo, vil også få betydning for en borettslagsandel som avdøde etterlater seg. Når andelen anses overført på et slikt grunnlag må vurderes ut fra arve- og skifterettslige regler.

Drøftelsen videre forutsetter at boet er avviklet og andelen er overdratt til arving(er), jf. omtalen ovenfor.

Det følger av borettslagsloven § 4-4 at borettslag kan vedtektsfeste vilkår for å erverve og eie andeler i borettslag. Det kan siteres følgende fra første ledd:

*"Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføres" eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelene det gjeld. Vilkår for eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4- 2, er ikkje gyldig."*

Det følger av ordlyden at ingen kan erverve andelen uten å oppfylle vilkårene for å være andelseier. Dette må også gjelde for den nærstående som arver andelen. Oppfyller ikke arvingen vilkårene for å bli andelseier, kan han ikke godkjennes som andelseier. Andelen må da overdras til en som fyller

vilkårene. laget kan gi pålegg om salg, og et pålegg som ikke etterkommes, vil kunne tvangsfullbyrdes, jf. borettslagsloven § 4-8.

Det går frem av borettslagsloven § 4-5 at der ny andelseier skal godkjennes av laget, har erverver ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt. Det kan siteres følgende fra annet ledd:

*"Er det fastsett at ein. ny andelseigar skal godkjennast av laget, har ervervaren ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenningar gitt, eller det er rettskraftig avgj; at ervervaren har rett til å erverve andelen. "*

Det følger av dette, at erververen heller ikke har andre rettigheter før han er godkjent som andelseier. I og med at han ikke er godkjent som andelseier kan han heller ikke stemme ved generalforsamlingen. Det vises til ovenstående referanse til Borettslovkommentaren.

På bakgrunn av ovenstående drøftelse, antar departementet at arvinger som ikke kvalifiserer til å bli andelseiere i klausulerte borettslag, og som derved heller ikke er godkjent som ny(e) andelseier(e) , ikke kan møte på generalforsamlingen som andelseier. De kan heller ikke la seg representere ved fullmektig. Stemmerett for disse vil følgelig ikke være noe tema. Avgjørende for spørsmålet om det er knyttet stemmerett til andelen, er således om det er et dødsbo som er materiell eier av andelen, eller om den materielle eiendomsrett til andelen er gått over til avdødes arvinger. Dersom eierretten tilligger et dødsbo, vil dødsboet både være berettiget til å møte og avgi stemme på generalforsamlingen. Er andelen gått over på en arving vil arvingen først få møte og stemmerett etter at vedkommende er godkjent som ny andelseier.

Med hilsen

Harald Assev e.f.  
Avdelingsdirektør

Marianne Frisvold Furuseth  
rådgiver

### **ØNSKER DIN DES-KLUBB BESØK?**

Som du har sett er DES-Norge bevilget kr. 100 000 til informasjonsmøter.

Betydningen av å møte lederne på "hjemmebane" er viktig, ikke minst nå som den nye borettsloven er kommet.

Mange klubber har planer om å bygge, og vår kontakt med Husbanken kan være av stor betydning - ikke minst ved byggelån til nye prosjekter.

Vi regner med å kunne legge opp til enkelte besøk i 2010 og tar gjerne mot ønsker om et besøk i din klubb. Et informasjonsmøte sammen med andre interessenter for start av en DES-klubb kan også være av den største betydning for det videre arbeid i DES-Norge.

**Ta gjerne kontakt med vår sekretær advokat Harald E. Bruusgaard for nærmere informasjon.**

[[Til toppen](#)]

Siden er sist oppdatert: 17.08.10

**Adresse: Nedre Slottsgt. 7, 0157 Oslo**

**Organisasjonsnr: 990 753 903**

**Bankgiro: 1607 44 31228**