



DES - NORGE

NR. 1 – 2013

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge

Godt nytt år til alle våre medlemmer!

Takk for samarbeidet i 2012!



Foto fra Grandeløkken Borettslag

Innhold:

Kontingenten 2013 s2 | Årsmøte 2013 s2 | Bygdøy Boligspareklubb s2 | Flytteskatt s6 | Dokumentavgift s7 | Nedbetaling som sparing s7 | Teknologi og eldrebølgen s9 | Nyhetsbrev s10 | Spørsmål og svar s10 | Skjema for prisfastsettelse s16

VIKTIG MELDING!

Informasjonsheftet blir sendt din DES-klubb i ett eksemplar. Grunnen til dette er de økte portoutgifter. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne kopiere flere eksemplarer av skriftet.

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

Adresse: Kongensgt. 9, 0153 Oslo. Telefon: 33 45 94 66 – Mobil: 481 16 043 (Styret)
E-post adresse: post@des-norge.no Hjemmeside: www.des-norge.no Bankgiro: 1607 44 31228.
Organisasjonsnr. 990 753 903 Post: DES-Norge v/advokat Knut Lyngtveit, Kongensgt. 9, 0153 Oslo

KONTINGENTEN 2013

Innbetaling av kontingenten kr. 30.- pr medlem innen 31. januar 2013. Ingen klubb betaler mer enn for 500 medlemmer til konto 1607 44 31228. Hvis giroblankett benyttes, noter i notatfeltet klubbens navn og antall medlemmer, for eksempel DES Sandefjord - 500 medlemmer.

GENERALFORSAMLINGEN 2013

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge mandag 6. mai 2013, Fossekallen AS - Granfos konferansesenter på Lysaker. Program med innkalling sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2013. Hver medlemsklubb kan møte med to representanter. DES-klubber som møter som observatør, kommer med en representant. Deltageravgift kr. 250.- innbetales til DES-Norge, konto 1607 44 31228 innen 2. mai 2013

En presentasjon av

BYGDØY BOLIGSPAREKLUBB FOR ELDERE *v/ Jacob Nordan* og GRANDELØKKEN BORETTSLAG *v/ Dag Erik Nordlie*



Høyesterett avsa 9. desember 2011 dom i sak mellom arvinger til en leilighet i Grandeløkken borettslag og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Dommerne konkluderte med at en pris ikke er urimelig når denne er basert på en avtale om prisregulering, forutsatt at avtalen tar hensyn til fallet i kroneverdien. Dommen er prinsipielt viktig; den angår ikke bare klausulerte borettslag. På flere områder i samfunnet er det vesentlig at man kan avtale prisreguleringer som avviker fra markedspris; kolonihager, trygdeboliger og båtforeninger for å nevne noen.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ble stiftet i 1979 og de første medlemmene ble registrert i juni samme år. Bygdøy hadde den gang eget bydelsutvalg og ideen om en boligspareklubb hadde solid, tverrpolitisk støtte derfra. Lokale ildsjeler tok grep og de sparte ikke på sine personlige ressurser for å få prosjektet realisert. Det å få tak i en egnet og økonomisk akseptabel tomt var første skritt.

Aktiv innsats førte frem. Tomt med fin beliggenhet ble stilt til disposisjon av Oslo kommune. Kommunen gikk med på omregulering fra park til bolig, samt en meget gunstig leieavtale, rimelig nok til at man derved også kunne få lån i Husbanken. Lån i Husbanken var den gang helt nødvendig for at prosjektet skulle kunne la seg realisere. Av sakspapirene går det frem at kommunen anså den lave leien som en subsidie som, kapitalisert, skulle belastes sosialbudsjettet.

Realisering av bebyggelse på tomten ble igangsatt, også dette med mange timers frivillig innsats og ubetalt arbeid. Resultatet ble et tilbud fra en entreprenør hvor bebyggelsen besto av firemannsboliger; to leiligheter på øverste plan med gjennomgående lys og to soveværelser, og

to på nedre plan, ensidig belyst og med ett soveværelse. Området fikk 50 leiligheter, hvorav to ble skilt ut for bruk som legesenter.

Anlegget fikk navnet "Grandeløkken" og man valgte å organisere det som et borettslag. Vedtekter ble utarbeidet og disse ble deretter godkjent av både departement og husbank. Vedtektene la vekt på at kommunens subsidiering av tomten skulle forbli i borettslaget, slik at den også kom fremtidige beboere til gode. Ved overdragelsen av leilighetene betalte andelseieren for leilighetens andel av de faktiske kostnadene som var påløpt; halvparten som innskudd og resten som andel av felles gjeld.



Tildeling av leilighetene håndteres av BBE etter vedtatte kriterier, først kommer ansiennitet og deretter alder (høyeste). Innstilling fra BBE godkjennes så av borettslagets styre. Deretter foretar BBEs forretningsfører det nødvendige papirarbeid med overføringen, før borettslaget får hånd om den nye andelseieren.

Leilighetens pris beregnes i henhold til et fastsatt skjema. Her tar man utgangspunkt i hele den opprinnelige kostprisen og denne indeksreguleres fra starten i januar 1985 frem til overdragelsestidspunktet. Hertil legges påkostninger av varig verdi med dokumentert, og dermed nominell, opprinnelig pris og det trekkes for feil og mangler, men ikke for normal slitasje og elde. Hertil legges andel av felles formue og det gjøres fradrag for andel av felles gjeld. Opprinnelig justerte man i henhold til konsumprisindeksen; senere er man gått over til byggekostnadsindeksen for blokk, dette var for å komme motparten i møte i en rettstvist som omtales senere i artikkelen. Prisberegningen foretas av godkjent takstmann oppnevnt av BBE og i henhold til BBEs vedtekter.

Ordringen fungerte fint i ca 15 år, da var det imidlertid noen arvinger som høylydt protesterte på prisfastsettelsen, øvrige forhold fikk være i fred. Etter hvert klarte disse arvingene å få vedtatt en endring i borettslagets vedtekter som de mente ville gi rett til normal markedspris. BBE hevdet umiddelbart sitt vedtektsveto og nektet å godkjenne vedtektsendringen.

Dermed gikk tre søsken som var arvinger etter en andelseier til sak mot BBE. Påstanden var at BBEs vedtektsveto ikke omfattet prisreguleringen. I denne rettsrunden fikk saksøker medhold i sin påstand i tingretten. BBE anket og anken førte frem i lagmannsretten. Seieren var imidlertid begrenset; intet skjedde og BBE hadde i praksis ikke nødvendige virkemidler til å få bevegelse i omsetning av leiligheter der arvinger satte seg i mot. Det må skytes inn at mens denne tvisten pågikk var det en del lojale arvinger som overdro leiligheter til regulert pris.



Etter en stund gikk imidlertid de samme arvingene til sak på nytt, nå med utgangspunkt i bemerkninger som inngikk i den tidligere dommen i lagmannsretten. Med utgangspunkt i avtalelovens § 36 om urimelighet gikk påstanden nå ut på at leiligheten skulle prises i henhold til ordinær takst. Fra denne taksten skulle det så foretas et fradrag, etter rettens

skjønn, for fordelene ved den gunstige tomteleien.

Også denne gangen førte saksøkers påstand frem i tingretten. BBE anket etter vedtak i generalforsamlingen, - med knepent flertall. Folk begynte sannsynligvis å gå lei og ville heller ha fred og få fart i omsetningen.

I lagmannsretten vant BBE en seier som man skulle tro knuste motstanderen; denne skulle endog betale alle saksomkostningene. Men, - saken ble anket og den slapp inn i Høyesterett fordi den var prinsipielt viktig. I Høyesterett vant BBE på alle punkter og motparten ble også her idømt alle saksomkostninger. Dette var en stor dag, etter 10 år med frustrasjoner og bekymringer og fem runder i retten.

Høyesterettsdommen går i korthet ut på følgende: Det er ikke urimelig at man avtaler en prisregulering, forutsatt at denne tar hensyn til fallet i kroneverdien. Prisreguleringen må gå klart frem av avtalen; i BBEs tilfelle av vedtekter og overdragelseskontrakt.

Rettstvistene kostet store summer, summer som lå langt over det BBE disponerte. Først vedtok generalforsamlingen en vesentlig økning av kontingenten, samt ekstrainnbetalinger. Dette var imidlertid langt fra nok; det ble derfor vedtatt at det kunne innkreves et gebyr på inntil 2,5 % ved omsetning av leiligheter. Basert på dette siste vedtaket innvilget advokatfirmaet Schjødt BBE betalingsutsettelse; man var jo da med rimelighet sikret at pengene før eller siden ville komme inn.

Etter at dommen var falt ble det endelig fredslutning. Samtlige av de 17 leilighetene som da presumptivt var ledige ble stilt til rådighet for overdragelse i løpet av tre måneder. Samarbeidet med borettslagets styre gikk nå glimrende og ved alle overdragelsene ble det brukt samme takstmann. BBE har etter at dommen falt frembrakt bedre dokumentasjon enn tidligere ved overdragelser og henvisninger til dommen er samtidig tatt inn.

Som en oppfølging av generalforsamlingens vedtak tar BBE nå gebyr ved omsetning av leiligheter. Dette gjøres til tross for det gunstige utfallet av rettstvisten. Resonnementet er som følger: Flertallet av BBEs medlemmer - nå vel 270 - kommer antakelig ikke til å flytte inn på Grandeløkken. BBE mener det derfor er riktig at klubbens drift hovedsakelig betales av dem som faktisk får gleden av å flytte inn og at medlemskontingenten holdes lav.

Konklusjon: Utformingen av stiftelsesdokumenter og vedtekter er helt vesentlig for et godt resultat og for å unngå tvister. En organisering i to nivåer er nødvendig for å kunne ivareta medlemmenes interesser. Boligklubben med vedtektsveto ivaretar medlemmenes interesser og borettslaget ivaretar andelseiernes interesser. Et lite gebyr på omsetning av leilighetene vil finansiere driften av klubben og en lav medlemskontingent vil lett kunne skaffe mange medlemmer. Derimot vil en høy medlemskontingent lett medføre få medlemmer og dermed at andelseierne kommer i flertall i klubben; da fungerer ikke to-nivåmodellen.

Nye tider i Grandeløkken Borettslag

Etter flere år med stridigheter har roen senket seg over Grandeløkken borettslag. Det har ikke vært mangl på utfordringer i disse årene. Fra å være et borettslag med et utrolig hyggelig bomiljø, opplevde vi en periode med til dels store stridigheter og en polarisering mellom beboere som ikke var godt for noen. Arvinger uten spesiell interesse for å ivareta bygningsmasse og utomhusmiljøet på den ene siden og de som bodde der og ønsket å beholde den gode tonen som i mange år satte sitt preg på stedet var ikke noen ideell situasjon.



En lykkelig løsning fant sted med domsavsigelsen i desember 2011 og BBE kunne gå i gang med utlysning av leiligheter til klubbens medlemmer. Totalt er det omsatt 17 boenheter og interessen for leilighetene stor. Fremmøte på visninger viste at Grandeløkken er et attraktivt sted å bo.

Flere av leilighetene som nå er omsatt er gått til medlemmer som selv hadde foreldre boende der tidligere.

Aldersgruppen på nye beboere er godt spredt. Eldste som flyttet inn nå er 90 år og de yngste 65 år, som er nedre aldersgrense. Ektepar godt over 80 snakker om at de opplever "en ny vår" og bare koser seg.



Borettslagets styre fikk nå utfordringer. Først og fremst var det viktig å komme i gang med en rehabilitering av boligmassen utvendig. Det var et merkbart forfall og behovet for fornyelse stort. Deler, noen steder opp til 30 %, av ytterpanelet måtte skiftes ut. Maling av alle husvegger, dører og vinduer er nå gjennomført og boligmassen fremstår som meget tiltalende.

Et tydelig tegn på at folk setter pris på å få seg bolig i Grandeløkken er det omfattende oppussingsarbeidet de aller fleste utfører. Nye kjøkken- og badeinnredninger, utskiftning av gammelt elektrisk anlegg og andre forbedringer gjøres; dette er med å heve hele boligstandarden i borettslaget.

Grandeløkken har sitt eget Grendehus. Her arrangeres sommer- og høstfester med stor oppslutning. Under årene med rettsaker var det, ikke uventet, få arrangementer av sosial karakter. Nå er klimaet endret og borettslaget har allerede hatt flere hyggelig sammenkomster og med stor deltagelse; nettopp slik det var ment å være.

Styret er glad for det som har skjedd i 2012. Endelig har vi fått tilbake det bomiljøet som var grunntanken da dette prosjektet ble startet. En viktig brikke i det hele er den gode dialogen som nå er kommet på plass igjen mellom BBE og borettslaget.

Kilde: EiendomsMarkedet / Jørn Ramberg, eiendomsmegler/
fagkonsulent i DNB Eiendom

- 🏠 Vi oppdaget fukt i taket som stammet fra naboileiligheten.
- 🏠 - Hvordan går vi frem og hvem er ansvarlig?



- Hvis det er helt klart at dette ikke er fukt som stammer fra ens egen bolig, så gjenstår normalt to muligheter: Enten er naboen ved sin bruk/ manglende vedlikehold av sin bolig ansvarlig eller så ligger ansvaret hos fellesskapet.
- Etasjeskillere og skillevegger kan inneholde rør eller ventilasjonskanaler som kan gå i stykker og dette er normalt et "fellesareal" som sameiet/borettslaget må utbedre. Imidlertid kan det i mange tilfeller være vanskelig raskt å finne ut hvor feilen og ansvaret ligger.
- Avgjørende for alle slike saker hvor man oppdager et problem, er at man varsler/reklamerer /sier fra så snart som mulig. I det nevnte tilfellet bør man nok varsle både naboen og styret skriftlig slik at man kan bevise at man har meldt fra. Passivitet her kan i verste fall føre til at man selv blir sittende igjen med hele regningen.

Kilde: EiendomsMarkedet / Oddgeir Tobiassen, fagsjef i Norske Rørleggerbedrifters Landsforening



Hva risikerer jeg hvis jeg kjøper en bolig uten dokumentasjon på at våtromsarbeid er utført av fagkyndige?



- Risikoen er stor for at arbeidene ikke er utført i henhold til lover, forskrifter og anbefalte bransjenormer og at det ikke er benyttet godkjente og anbefalte materialer for arbeidet sier Oddgeir Tobiassen, fagsjef i Norske Rørleggerbedrifters Landsforening (NRL). Han råder alle som er på utkikk etter ny bolig til å be om dokumentasjon. Er arbeidet utført av hobbyhåndverkere øker risikoen for skader på badet.
 - Skader på våtrum kan raskt koste deg dyrt. Har du ikke dokumentasjon på at det er utført av fagkyndige kan man i verste fall få en avkoning i erstatningsbeløpet hvis det skulle skje noe. Man risikerer også en verdiforringelse på boligen når man igjen skal legge den ut for salg, sier Tobiassen.
- Han ser for seg at det kan komme strengere krav til denne type dokumentasjon i fremtiden både fra myndighetene og forsikringsselskapene.
- For ytterligere informasjon besøk www.skikkeligrørlegger.no, som er rørleggerbransjens egen forbrukerportal. Her vil du blant annet finne en sjekklister for våtrom som du kan bruke på visning.

Kilde: Aftenposten 28.08.2012 Einar Frigland, advokat, Huseiernes Landsforbund



Todelt «flytteskatt»



I Aftenposten 22. august siteres jurist Haakon Meyer på at «I borettslag kjøper man en leierett til boligen. Man eier ikke leiligheten, selv om mange tror det.»



Dette er feil. Fra og med iverksettelsen av den «nye» borettslagsloven (for 7 år siden) eier man

som borettslaver en andel som gir enerett til bruk av bolig i laget, jf § 5-1. Dermed har Stortinget lagt seg helt opp til definisjonen av en eierseksjon, som er «sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger ... i eiendommen». Leiekontrakter i borettslag er altså historie. Mitt poeng var ellers ikke det juridiske, men at like boliger i hver sin blokk kan være organisert på ulik måte og dermed koster det 2,5 prosent i flytteskatt å kjøpe den ene, men ikke den andre. At noen borettslag har forkjøpsrett til markedspris (mange har det ikke; det er opp til laget) og at det er begrensninger i retten til utleie, er på det rene. Men for den som kjøper for å bo - og det gjelder de fleste - er utleiebegrensningen i borettslag en klar fordel. Og flytteskatten for andre boliger er fortsatt like urettferdig.




Kilde: Finansdepartementet

Dokumentavgift

- Avgiften ble innført i 1976 og avløste den tidligere stempelavgiften fra 1676.
- Dokumentavgiften er såkalt fiskalt begrunnet, det vil si at den kun har til hensikt å skaffe staten inntekter til å finansiere offentlige utgifter.
- Dokumentavgiften skal betales når man tinglyser en overføring av eiendomsrett til fast eiendom.
- Dette gjelder for selveide eneboliger, tomannsboliger, eierseksjoner og sameieandeler i fast eiendom.
- Avgiften er per i dag 2,5 prosent av eiendommens markedsverdi.
- Andel i borettslag regnes **ikke** som fast eiendom, og omfattes derfor ikke av dokumentavgiftsloven. Tilsvarende gjelder for eiendomsaksjeselskap.

DNB NOR Eiendom (bilag 18.02.2010) / Av Anne Wolf

Nedbetaling som sparing

-  Den beste pensjonsforsikringen man kan ha, er å nedbetale boligen, ifølge Agnes Bergo i Penedoktoren.
-  Nesten åtte av ti norske husholdninger eier boligen sin, viser tall fra Statistisk sentralbyrå.
-  Vår største sparebøsse er med andre ord boligen.



- Bruken av avdragsfrie lån har økt. Som folkeslag sparer vi dermed noe mindre i boligen enn for noen år siden, forteller NHH-foreleser og daglig leder i Penedoktoren, Agnes Bergo.

- Det å spare i boligen ved å betale ned gjeld er en veldig god form for sparing. Den beste pensjonsforsikringen man kan ha, er å nedbetale boligen, sier hun.

- Når det er sagt er det noen grupper som kan ha fordel av avdragsfrie lån i perioder. Mitt råd er å ha nedbetalt bolig den dagen du går av med pensjon. Så kan du heller når du er pensjonist ta opp et seniorlån eller rammelån. Denne typen lån kan du nyte godt av i form av økt pensjon, men det forutsetter at du har ordnet økonomi. En annen gruppe er de som er utsatt for hendelser av kort varighet, som arbeidsledighet eller sykdom. Da kan det være greit å ha avdragsfrihet. Også ved samlivsbrudd kan det være en løsning mens barna er små til

situasjonen har normalisert seg. For alle andre er nedbetaling av gjelden fornuftig måte å spare på, understreker Bergo.

- Hva skiller nedbetaling av boliglån fra andre typer sparing?

- For all sparing er hovedprinsippet at man sparer der man har størst avkastning. De fleste kjøper ikke bolig ut fra spekulasjon i en eventuell boligprisstigning, men ut fra behov for å bo. Man tenker langsiktig når man kjøper bolig.

- Risikoen er en faktor som varierer med spareform. Sparer du i enkeltaksjer kan du i verste fall tape alt, og hvis du sparer i fond kan du ved uheldige salg tape deler av investeringen. Nedbetaling av boliglån er 100 prosent risikofritt, og derfor sterkt å anbefale.

Det er egentlig bare to former risikofri sparing. Den andre er å sette pengene i banker som er med i bankenes sikringsfond. Sikringen gjelder for beløp opp til to millioner kroner.

- Avkastning på nedbetaling av lån vil normalt være høyere enn rente på innskudd, sier Bergo.
- Når du skal nedbetale lån, begynn med de dyreste lånene, som forbrukslån og billån, råder hun.

Gunstig skattemessig

- Bolig er meget gunstig skattemessig; sammenlignet med de andre spareformene. Det er fire grunner til det:

1. For det første kan du selge boligen med skattefri gevinst gitt at du har eid den og bodd der selv i minimum 12 av de siste 24 månedene.
2. Du kan dessuten leie ut deler av boligen din med skattefri leieinntekt, dersom du sørger for at den delen du bor i har høyere leieverdi enn den du leier ut.
3. Ligningsmessig blir bolig gunstig beskattet. Fra og med i år blir ligningsverdien satt til 25 prosent av markedsverdien. Det er riktignok høyere enn tidligere, men samtidig mye gunstigere enn bankinnskudd og aksjer hvor 100 prosent av verdien beskattes.
4. Når du tar opp lån for å kjøpe bolig får du fradrag for lånerentene i selvangivelsen. Samtidig slipper du skatt på avkastningen av boligen, fordi gevinst ved salg og inntekter ved utleie enkelt kan gjøres skattefritt. Det kalles for skatteasymmetri, og er ekstremt gunstig.

- En annen side ved å nedbetale boliglånet er at giroene fra banken kan ses på som "tvungen" sparing: Det er en fordel for de fleste av oss.

- Man skal også ta med i beregningen at det er kostnader på kjøp og salg av bolig:

Dokumentavgiften på selveierboliger utgjør 2,5 prosent av salgssummen, du har tinglysningsgebyr, vedlikeholdsutgifter, kommunale avgifter og noen steder eiendomsskatt, avslutter Bergo.

Noe å tenke på?



Medlemmer i et DES-Borettslag kan kanskje med påvirkning fra arvinger fatte interesse for å endre vedtekter til fordel for fri prissetting med dertil uttak av salgsgevinst.



Eventuelle vedtektsendringer skal godkjennes av DES-klubben.

DES-klubbens styre kan bestå av medlemmer fra borettslaget, og derved godkjenne sine egne vedtektsendringer! (habilitet?)



Bør DES-klubbens styre bestå av medlemmer som ennå ikke er tildelt leilighet, og som fortsatt er interessert i både ny utbygging og priskontroll ved omsetningen av de eksisterende leiligheter?

KILDE: Telenor

Teknologi stagger eldrebølgen

Slik tror samfunnsøkonomer at teknologi kan frigjøre opptil 40 000 stillinger i helsesektoren når eldrebølgen starter. Mange eldre ønsker å bo hjemme lenger.

Alt utstyret under kan sende data til alarmsentraler.

Helse-sensorer:

- Vektmåling
 - Blodtrykksmåling
 - Blodsukkermåling
1. Fallsensor som automatisk tilkaller hjemmesykepleien om brukeren faller
 2. Sporing med GPS spesielt rettet mot personer med demens og som lett går seg bort
 3. Døralarm
 4. Bevegelsessensor
 5. Trygghetsalarm
 6. Sengesensor som registrerer når beboer ligger i sengen
 7. Vannsensor som varsler vannlekkasje
 8. Temperatursensor som varsler ved overoppheting eller for lav temperatur i rommet.

Noe å tenke på?



Kilde: DNB EiendomsMarkedet 25.10.2012
ved Elin Syversen Ugelstad, eiendomsmegler og fagansvarlig i DNB Eiendom Nybygg.

- Jeg har kjøpt bolig under oppføring, og oppdaget en mangel etter overtagelse. Hva gjør jeg?

- Reklamasjonstiden på nybygg er lik som ved andre boligkjøp; 5 år, sier Elin Syversen Ugelstad.
- Kjøper har god beskyttelse i bustadoppføringslova som blant annet gir kjøper rett til en bankgaranti som gjelder fra kjøper har inngått handelen frem til overtagelse finner sted. I byggeperioden er denne garantien på 3 prosent av kjøpesummen.
 - Fra overtagelse og i reklamasjonstiden på 5 år, opptrappes garantien til 5 prosent av kjøpesummen.
 - Så snart du oppdager feil eller mangel ved din nye bolig må du reklamere til utbygger. Du som kjøper er ansvarlig for å gjøre nødvendige tiltak for å begrense skadeomfanget der det er nødvendig. Et typisk eksempel er ved vannlekkasjer. Dersom du ønsker å gjøre krav i garantien må du også sende krav til bank/ garantist.
 - Har du rettet kravet i rett tid, men avklaring av reklamasjonen drøyer, vil garantien fortsatt gjelde dersom kravet er stilt før 5 års perioden er utløpt. Dersom du som kjøper ikke reklamerer innen rimelig tid, mister du retten til å reklamere.
 - Det finnes muligheter for å reklamere senere dersom utbygger eller underleverandør(er) har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro.

Nyhetsbrev fra NBBL



Borettslagsboka i salg

Over en halv million mennesker bor i borettslag. Nå kan de og deres mer enn 25 000 tillitsvalgte få gleden av den nye Borettslagsboka fra Norske Boligbyggelag.



Borettslagsboka er et hjelpemiddel for alle som vil vite mer om virksomheten i borettslag og boligbyggelag. Den het tidligere «Vi bor i lag. Boka om borettslag» og førsteutgaven kom ut i 1981. Siden har boka vært et nyttig oppslagsverk for styremedlemmer, beboere og andre som vil vite mer om borettslag.

Nyttig oppslagsverk

Thor Eek, administrerende direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund, gleder seg over å tilby boka til landets borettslag.

- For oss er det viktig å tilby tillitsvalgte i borettslag et nyttig oppslagsverk de får bruk for i sitt styrearbeid. Våre advokater holder mange foredrag om boligjus rundt omkring i hele landet, og deres kunnskap og erfaring brukes i boka, sier NBBL-sjefen.

Borettslagsboka inneholder mer enn boligjus. Den klargjør styrets rettigheter og plikter og gir ideer til hvordan beboere og styremedlemmer kan medvirke til et godt bomiljø.

Borettslagsstyret kan benytte boka både til opplæring, oppslag og som inspirasjonskilde i sitt arbeid i borettslaget.

Elisabet Østeby Qvam er redaktør for den 8. reviderte utgaven av Borettslagsboka, og hennes redaksjonsmedarbeidere har vært advokat Finn Stormfeldt og kursrådgiver Øystein Wee. Qvam er ansvarlig for NBBLs netthandel og der er det også mulig å kjøpe boka. Kjøp boka i NBBLs nettbutikk

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.

Svarene er utarbeidet/kommentert av vår advokat Knut Lyngtveit.

??

Spørsmål?

Er det noen klubber som har øvre aldersgrense for tildeling av bolig? Eks vis 75. Således at man ikke kan få tildelt bolig hvis man er over 75 år ved en ledig bolig.

=>

Svar:

Ja, det finnes dessverre, men frarådes av flere grunner.

Dersom lokale vedtekter, med slike begrensninger for medlemmer, skulle bli prøvd for domstol, er jeg rimelig sikker på at konflikt mellom bestemmelser og klare prinsipper i borettsloven, vil medføre at denne aldersbegrensningen fastslås ugyldig. Departementet har uttalt at man ikke har anledning til å vedtektsfeste og begrense medlemmers forkjøpsrett ved aldersgrense oppad – eksempelvis ved 75 år. Det at man vedtektsfester aldersgrense eksempelvis 60 eller 65 år nedad, ivaretar borettslovens formål ved klausulerte boligtildelinger, og anses på denne bakgrunn rimelig.

??

Spørsmål?

- hva med vedtektsendring som bestemmer at bolig går tilbake, hvis man får fast plass på bo-institusjon - som aldershjem etc. Hos oss sitter medlemmet på boligen sin selv om vedkommende har fått fast plass på pleie-/aldershjem!

= >

Svar:

Lov om borettslag av 6. juni 2003 § 5-5 reguleres spørsmålet: «Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3 (ektefelle, barn m.v.), har butt i bustaden i minst eit av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar».

Det foreligger altså i borettslov en rett til utleie med maksimum samlet utleietid på 3 år. Andelseier må ha oppfylt lovens forutsetning om botid før utleie. Eier kan altså ikke først leie ut for ett år, og så søke om nye tre år.

For klausulerte borettslag betyr lovens bestemmelse, at styret i utgangspunktet kun kan nekte fremleie, dersom eier ønsker å leie ut til leietager som ikke oppfyller kriteriene fastsatt i lov/ vedtekt for å kunne bli andelseier. Denne nektelse ansees saklig begrunnet. Dette er primært for å beskytte øvrige andelseiere som har kjøpt en eldrebolig, og som ikke skal risikere at naboene leier ut til barnefamilier eller ungdomskollektiver.

Konsekvensen av lovens bestemmelse, blir at eldre som bor fast på alders-/ sykehjem, ikke har anledning til å beholde leiligheten utover 3 år. Leies ikke andelen ut, regnes 3 års fristen å løpe fra flytting til alders eller sykehjemmet. Styret kan pålegge salg.

Jeg antar, at pålegg om salg av andel med begrunnelsen at medlemmet har fått fast plass på sykehjem eller aldershjem, ikke holder rettslig. Det må begrunnes i lovens 3-års regel og overskridelse på dette punkt.

Jeg går i denne omgang ikke nærmere inn på hjemmelsgrunnlaget for bruk «med særlig grunn» i borettslov § 5-6, hvor ekteskapsloven § 68 og husstandsfellesskapsloven § 3 gir ektefelle og samboer bruksrett, uten forannevnte begrensninger. Heldigvis begynner de lokale DES-klubbene å tilpasse og implementere ufravelige regler i borettslov i sine vedtekter. (se for øvrig § 5 i forslag til vedtekter fra DES-Norge)

??

Spørsmål?

Kan jeg få tilsendt prøve på hvordan et takstskjema bør se ut?

= >

Svar:

Taksering utføres av offentlig godkjente takstmenn med særlig kompetanse innen fagfeltet. Ta kontakt med den takstmannen din DES-klubb benytter.

Lenger ut i dette heftet finner du et skjema for "Prisfastsettelse ved overdragelse av leilighet i Grandeløkken Borettslag A.L."

??

Spørsmål?

I sommer sendte jeg inn spørsmål som gjaldt hvordan en skal stille seg dersom gjenlevende ektefelle er f.eks. bare 30 år. Dette er noe som kan skje nå når vi er blitt så internasjonale.

= >

Svar:

Gjenlevende ektefelle har, i forhold til bolig i klausulerte borettslag, de samme rettigheter til denne, som førstavdøde dvs. medlemmet hadde. Dette følger av ekteskapslov og egen bestemmelse i borettslov, hvor vedtekter i DES-klubb ikke kan bestemme annet.

Temaet er for tiden et hett diskusjonstema i flere DES-klubber, hvor man også drøfter forholdet mellom samboere og ektefeller, og om det bør være ulikheter i forhold til DES.

Jeg mener man bør se hen på samfunnsutviklingen, hvor lovgiver i dag ikke ser grunn til å behandle hva man som par velger av formaliteter, ekteskap eller samboerskap, ulikt.

Gjenlevende ektefelle vil, slik jeg ser dette, være sikret i et felles medlemskap med sin DES-registrerte ektefelle, partner eller samboer, så lenge han eller hun lever, selv om alderskriteriet ikke er oppfylt jf. vedtekter. Jeg mener videre, at medlemskapet består, forankret i ekteskapet (eller partner/ samboerskap), om man i det hele tatt har behov for en nærmere begrunnelse. Et annet argument er at eierskapet til DES - bolig er begrunnet i medlemskapet. Det er en underlig konstruksjon om man behandler en formalisert ektefelle, partner eller samboer som «nisse på lasset» i forhold til DES-medlemskap og rettighetshaver. Eierrettigheten slettes ikke om registrert medlem dør. DES-klubben vil ikke kunne pålegge gjenlevende ektefelle, partner eller samboer salg, med begrunnelsen at man jf. vedtektene ikke oppfyller DES-klubbens alderskriterium.

??

Spørsmål?



I våre vedtekter § 2 er det satt som vilkår for medlemskap at det innbetales et beløp p.t. kr. 200,- pr. måned på en rentebærende konto for medlemmet. Det viser seg at dette ikke blir fulgt av alle våre medlemmer. Banken kan p.g.a. taushetsplikten ikke gi oss navnene på disse medlemmene. Hva gjør vi med dette?


= >

Svar:

Avtalen med banken bør her være medlemmets eget ansvar.

Når ansienniteten en gang i fremtiden skal dokumenteres, må banken kunne bekrefte at avtalt spareplan er overholdt.

	<p>Spørsmål? Når en leilighet skal selges, blir det straks meldt til borettslagets styre/forretningsfører. Hvor lang tid har selger på å få leiligheten tømt?</p>
	<p>Svar: Lov om burettslag (burettslagslova) § 4-15 gir anvisning på frist reglene for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og § 4-5 om godkjenning av ny andelseier. I forhold til tømning av leiligheten, vil dette bestemmes av hvilke tidspunkt man setter som formelt overtagelsestidspunkt i kontrakt, dvs. hvilke dato ansvar går over på kjøper og oppgjør er innbetalt. Overtagelse kan aldri fastsettes før ny andelseier er godkjent. En normal gjennomføringsperiode fra salg meldes til forretningsfører, til overtagelse skjer, ligger normalt på 4-5 uker.</p>

	<p>Spørsmål? Når det skal takseres/ fastsettes pris ved salg av andel, har det kommet spørsmål fra takstmann om hva som egentlig menes med den formuleringa som er brukt. Hos oss står det nå: "3.2 Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, justert med endringer i konsumprisindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt varige påkostninger, og med fradrag for slitasje og elde samt skader og manglende vedlikehold. Påkostninger og eventuelle fradrag fastsettes av takstmann utpekt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregningen av overdragelsesbeløpet." i forslaget fra DES Norge står det: "3.2 Ved fraflytting eller død skal boligen overdras gjennom styret. Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke oversige opprinnelig kostpris, (innskudd+lån)justert med endringer i byggekostandsindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt varige påkostninger og andel formue i borettslaget (for eksempel kassabeholdning), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader. Påkostninger og eventuelle fradrag fastsettes av takstmann utpekt av DES-klubben i samråd med borettslagets styre. Salg av bolig skal bare skje ved forretningsfører som har bevilling. Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld, skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregning av overdragelsesbeløpet." Disse er så vidt vi kan vurdere, temmelig identiske. Vi har valgt konsumprisindeks istedet for byggekostnadsindeks. Det er ikke dette som har ført til spørsmål. Vi ønsker særlig en utdyping av siste setningen. Hva innebærer dette i detalj? Vår takstmann mente at første del som beskriver prisfastsetting står i konflikt /opphever den siste setningen. Styret føler ikke at de med sikkerhet kan forklare dette, siden vi hverken har spesiell økonomisk eller juridisk kompetanse. Kan dere hjelpe oss?</p>
---	---

Svar utarbeidet ved advokat Knut Lyngtveit:

Det er gjort enkelte endringer i teksten til vedtektenes § 3.2 fra DES Norge, men i prinsippet er de like.

Dere benytter konsumprisindeks i stedet for byggekostnadsindeks. Dette er bare valg av grunnlag.

Andre setning i vedtektene for deres DES-klubb er som følger:

Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke overstige opprinnelig kostpris, justert med endringer i konsumprisindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt varige påkostninger, og med fradrag for slitasje og elde samt skader og manglende vedlikehold.

Andre setning i vedtektene for DES Norge er som følger: Overdragelsesbeløpet for en andel skal ikke oversige opprinnelig kostpris, (innskudd+lån) justert med endringer i byggekostandsindeksen fra erverv til avhendelse, tillagt andel nedbetalt fellesgjeld samt varige påkostninger og andel formue i borettslaget (for eksempel kassabeholdning), og med fradrag for slitasje og elde samt manglende vedlikehold og skader.

Jeg oppfatter begrepene «oprinnelig kostpris» hos dere og «oprinnelig kostpris» (innskudd + lån) hos DES Norge som samme grunnlag. Sistnevnte benytter formuleringen «tillagt andel nedbetalt fellesgjeld». Når en benytter det fulle beløpet for fellesgjeld blir hele kostprisen lagt til grunn som grunnlag for indekstillegget. Nedbetalingen av andel fellesgjeld trekkes fra senere i regnestykket når en gjør fradrag for gjenstående andel fellesgjeld.

Den siste setningen i paragrafen er som følger for begge to: Hvis kostpris også omfatter fellesgjeld, skal ikke andel fellesgjeld tas med i beregning av overdragelsesbeløpet.

Dette er en litt tung formulering, men dette betyr at gjenstående andel av fellesgjelden skal trekkes i fra i regnestykket.

Et slikt fradrag gjøres i alle takster som utføres på skjema for borettslag / andelsleiligheter som benyttes av takstmenn tilknyttet NTF, Norges Takseringsforbund.

??

Spørsmål?

- hvor vanlig er det at bolig kan arves dersom medlem dør. Forutsatt at arvingen også er des-medlem?
- dessuten burde også vedtekter endres slik at det er ekteparet som er medlem, og at gjenlevende overtar ansiennitet ved dødsfall?

= >

Svar:

Utgangspunktet finnes i Lov om buretts (borettslov) § 4-12 og dette er viktig;

- (1) Forkjøpsrett kan ikkje gjerast gjeldande når andelen går over til ektemake, teller andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedadstigande linje, til forsterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlige eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3*

- (2) Føresegnene i paragrafen her kan ikkje fråvikast.*

Som det klart fremgår i pkt 2 er lovens regel ufravikelig og kan derfor ikke fravikes,

Se § 11 i forslag til vedtekter for borettslag fra DES-Norge. Vedtektene bør formuleres så klart, at det tydelig fremgår at ektepar/ samboere utgjør ett medlemskap. Her har klubbene en jobb å gjøre i forhold til sine vedtekter.

DES-Norge har fått tillatelse av Jacob W Nordan til å vise dette eksemplet på et skjema som gir en betydelig lettelse for alle borettslag som strever med en enhetlig og rettferdig vurdering og taksering av leiligheter.

Se neste side:

(BBE - Skjema 2008-11-18 JWN – revidert i henhold til generalforsamlingsvedtak 2008 R3 – jan 2012)

PRISFASTSETTELSE VED OVERDRAGELSE AV LEILIGHET I GRANDELØKKEN BORETTSLAG A.L.

LEILIGHET: _____

Opprinnelig kostpris leilighet (a): Kr _____
Startpunkt for indeksregulering: Januar 1985

Regulering i henhold til SSBs Byggekostnadsindeks (blokk)

Sum (a) indeksregulert til dato: Kr _____

Grendehus – opprinnelig innbetalt beløp kr 10.000,-
indeksreguleres fra 30.06.1999: til dato: Kr _____

+ Individuelle påkostninger av varig verdi:
_____ Kr _____

(sum nominelle dokumenterte beløp)

Fradrag for slitasje og elde: _____ Kr (_____)
(trekkes normalt ikke)

Fradrag for feil og mangler, samt uhensiktsmessige forandringer Kr (_____)

+ Andel av felles disponible midler per dato: _____ Kr _____

+ Pris for andel Kr. 100,-

BEREGNET TOTAL KOSTPRIS **Kr** _____

- Andel av langsiktig gjeld per dato: Kr _____

BEREGNET PRIS AV INNSKUDD: **Kr** _____

Ligningsverdi Kr _____

Månedlig husleie per dato: Kr _____

Oslo: _____

Sign: _____ Sign: _____

Utfylt av _____

Felles midler, gjeld, ligningsverdi og husleie ifølge oppgave

fra foretningsfører: _____