



DES - NORGE

NR. 3 – 2012

Informasjonsskrift for Samarbeidende DES-klubber i Norge

Foto fra Granfos 7. mai 2012:



Referat fra Årsmøtet 7. mai 2012	s 2
Felles samarbeidsmøte for Hallingdal	s 8
De eldre Boligklubb Tjøme er 25 år	s 10
Boligbyggelag øyner håp om støtte til omsorgsboliger	s 11
Brev til alle medlemsklubbene	s 12
Ikke aktuelt å lempe på byggekravene?	s 13
Generell betraktning etter Høyesteretts dom	s 14

VIKTIG MELDING!

Informasjonssheftet 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 tekst/bilder fra skriftet.

Adresseendringer må meldes til DES-Norge slik at Info.heftet 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

Deltagere på Årsmøtet 2012
(18 fra klubbene + 18 gjester og styret = 36)

<i>Klubber:</i>		<i>Roller</i>	<i>Etternavn:</i>	<i>Fornavn:</i>
Oppegård	Gunnar Larsen	Styremedl.	Engstu	Kjartan
	Svein Årset	Styremedl.	Møllerplass	Björg Inger
		Sekretær + Regnskap	Solberg	Bjørn Leif
Moderklubben	Solfrid Landmark	Styremedl.	Stolt	Berit
		Styremedl.	Ødegaard	Bjarne
Kongsvinger	Kåre Sakrisrud	Varamedl.	Furuseth	Idar
	Kjell R. Berget	Valgt av styret:		
	Arne Stolt	Revisor	Engebretsen	Bjørn Ove
Bærum	Torbjørn Hoel	Spesialkonsulent	Flåt	Olav
	Marit Opsahl Grefberg	Spesialkonsulent	Brosstad	Per
Ullensaker	Arne Moe	Advokat	Lyngtveit	Knut
	Knut Skyttersæther	Valgkomiteen	Jonsrud	Kari
Gol	Inge Raknes	Gjester:		
Geilo	Borgny Thorsrud	DES Bærum	Trætteberg	Kåre
Ski	Bjørn Arvid Prydz		Grann	Odd
Gjøvik	Svein Erik Strande	DES Østensjø	Pedersen	Edvin M.
Vadsø	Sigrunn Ballo	Takstmann	Ilsaas	Per Egil
		Varaordfører	Andersen	Vidar
Sandefjord	Rolf Larsen	Advokat	Grønnæss	Pål
Skedsmo	Turid Nygaard	Sande i Vestfold		
	Arne Nuvin	Eldrerådsmedlem	Brande	Sjur

Referat fra Årsmøtet 7. mai 2012

Sted: Fossekallen konferansesenter, Lysaker

Møtet startet kl. 10.00 og var som vanlig i to avdelinger, først det ordinære årsmøtet, deretter en informasjons og debattdel.

Del 1: Årsmøtet

1. Konstituering

Bjarne Ødegaard ønsket velkommen og en spesiell velkommen til inviterte gjester. Han overlot ordet til Kåre Trætteberg som ville lese et dikt. Han innledet med et ønske om at vi holder hode og kropp i orden. Han leste Andre Bjerkes dikt "Kunsten å eldes".

Ødegaard takket Trætteberg og "satte" årsmøtet. Det var ingen merknader til innkallingen. Ødegaard ble valgt til møteleder.

Sekretær Bjørn Solberg foretok navneopprop. Inklusive styremedlemmer, valgkomite, konsulenter, juridisk konsulent var det 26 deltagere og 7 gjester.

Bjørn Engebretsen og Kjartan Engstu ble valgt til referenter.

2 personer ble valgt til å underskrive protokoll, disse er: Kari Jansrud og Kåre Sakrisrud

2. Årsberetning for 2011

Bjarne Ødegaard gjennomgikk årsberetningen. Han har siste år fungert som leder. Av saker siste år fremhevet han resultatet at høyesterettsdommen på Bygdøy. Dommen vil få store positive konsekvenser for klubbene rundt i landet. Det fremkom ingen kommentarer til årsberetningen, som derved ble godkjent.

3. Regnskap for 2011

Regnskapet for 2011 ble gjennomgått av Bjarne Ødegaard. Regnskapet ble godkjent med et overskudd på kr. 32964.- Overskuddet tillegges egenkapitalen, som da blir kr. 99934.-.

Det ble fra forsamlingen stilt spørsmål om det beløpet på kr. 87500.- som høyesterett tilkjente DES-Norge etter Bygdøysaken. Advokat Knut Lyngtveit opplyste at dette tilfalt juristene som førte saken for DES.

Revisor Bjørn Engebretsen leste revisorberetningen som ble godkjent av forsamlingen.

4. Fastsettelse av kontingent

Styret foreslår å beholde medlemskontingenten på kr. 30.- pr år pr. medlem. Ingen klubb betaler for mer enn 500 medlemmer. Dette ble godkjent.

5. Godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styreleders godtgjørelse beholdes på kr.7000.- pr. år. Sekretærs godtgjørelse beholdes på kr. 5000.- pr. år. Styremedlemmenes møtegodtgjørelse på kr. 250.- pr. møte beholdes. Enstemmig godkjent.

6. Innkomne forslag

Ødegaard gjennomgikk styrets forslag til et budsjett for 2012 som var balansert med et overskudd på kr. 7100.-. Dette ble godkjent. Ingen andre forslag var innkommet.

7. Valg

På vegne av valgkomiteen presenterte Kari Jonsrud innstilling til styre:

Leder:	Bjarne Ødegaard	Oslo	Ikke på valg	2012-2013
Sekretær:	Bjørn Solberg,	Sandefjord	Ikke på valg	2011-2013
Styremedlem:	Björg Møllerplass	Gol	Gjenvalgt	2012-2014
	Kjartan Engstu,	Gjøvik	"	2012-2014
	Berit Stolt	Kongsvinger	Ikke på valg	2011-2013

Varamedlem:

Idar Furuseth	Ski	Gjenvalg	2012-2013
Jan Hansvold	Kongsberg	Ny	2012-2013

Det kom ingen andre forslag og komiteens innstilling ble dermed enstemmig vedtatt.

Styret vil selv velge revisor og ny valgkomite.

Kl. 10.55 ble årsmøtet avsluttet.

Del 2: Informasjon og debatt

Frem til lunsj kl. 12.00 orienterte **advokat Pål Grønnæss** (foto) om dommen i Høyesterett 9.des.2011 etter ankesaken mot Bygdøy Boligspareklubb For Eldre (BBE), der saken angikk prisregulering av andeler i et borettslag. Arvingene Kjellberg, sammen med en del andre, ønskes markedspris, noe BBE ikke godkjente. Kjellberg tok ut stevning i 2004 og vant i Tingretten. BBE anket til Lagmannsretten hvor det ble fastslått at pris skal baseres på BBE sine vedtekter. Kjellberg anket til Høyesterett hvor BBE fikk medhold på alle punkter. Det er viktig å merke seg konklusjonen om at: " Det er viktig med klare vedtekter, og at DES-Norges standard vedtekter er gode".



Advokat Pål Grønnæss har gitt oss anledning til å gjengi hans presentasjon av Høyesteretts dom mellom BBE og Kjellberg, avsagt 9. desember 2011. Presentasjonen her er kortfattet og i stikkords form.

Presentasjonen kan også hentes ut som [PDF-fil](#) eller [PowerPoint-fil](#) på vår hjemmeside.

1. Bakgrunn

BBE stiftet 1979

BBE etablerte Grandeløkken borettslag, stiftet 1984

BBE fikk billig tomt fra kommunen, betydelig dugnadsinnsats

Vedtekter med indeksregulering (KPI)

Henvisning til prisregulering i opprinnelige kjøpekontrakter

Etter hvert betydelig større prisstigning på boliger enn KPI

2. Tvisten, første del

Fru Kjellberg kjøpte i 1984, døde i 2002

Arvingene Kjellberg, sammen med en del andre, ønsket markedspris

Borettslaget forsøkte å fjerne prisregulering i 2003, ikke godkjent av BBE

Kjellberg tok ut stevning 2004, vant i tingretten. Vedtektsveto ugyldig.

BBE anket til lagmannsretten

Lagmannsrettens dom 2007:

BBE har vedtektsveto

Mente prisen var urimelig lav, men kunne ikke avsi dom for dette av prosessuelle grunner

Antydnet av 75 % av markedsverdi var rimelig

3. Tvisten, andre del

Ny stevning fra Kjellberg 1. februar 2009. Påstand: 75 % av markedstakst

Kjellberg vant frem i tingretten

BBE anket til lagmannsretten med DES-Norge som partshjelper

Lagmannsrettens dom 23. februar 2011

BBE frifunnet for krav fra Kjellberg
Fastslår at pris skal baseres på BBEs vedtekter (endret i 2008 til byggekostnadsindeks)

Kjellberg anket til Høyesterett

4. Høyesteretts dom

2 hovedtemaer

Tolkning av borettslagets vedtekter

Er indeksregulering i strid med avtalelovens § 36, dvs. urimelig

5. Tolkningen

Vedtektsbestemmelsen:

”Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn hva økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelse til overdragelse tilsier. Ved urimelig utslag kan styret i BBE foreta skjønsmessig prisjustering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt. Styret i BBE foranlediger takstforretningen avholdt for kjøpers regning. Det forutsettes at det utpekes takstmann/takstmenn som er godkjent av Forsikringsrådet.”

HR enig i vår tolkning av første setning. Må leses i sammenheng.

Tolkning styrkes av formålet med bestemmelsen og opprinnelig oppfatning av denne.

HR grundig inn i historisk bakgrunn for bestemmelsen

Tredje setning tolkes som en plikt for styret

Men plikt begrenset til det urimelige, jf. A § 36

6. Urimelighetsvurderingen, avtaleloven § 36

Kort om avtaleloven § 36 (A § 36)

A § 36 og brl.l. § 4-4 annet pkt. "langt på vei sammenfallende"

Kort om Kjellbergs anførsler

HR tolket A § 36 i samsvar med våre anførsler

Forhold ved avtalens inngåelse:

Hun visste hva hun kjøpte, klart i kjøpekontrakten mv.

Ikke urimelig bestemmelse

Senere inntrådte forhold:

HR legger stor vekt på lovforarbeider

slik regulering. Det fremgår av forarbeidene at en eventuell regulering ikke på urimelig måte måtte frata selgeren muligheten til en økonomisk kompensasjon for investeringen i boligen. Departementet uttalte at selgeren som et minimum burde få godtgjørelse for innskuddet i borettslaget, eventuelle utbedringer i boligen og en viss kompensasjon for endringer i pengeverdien, og at han også burde få tilbakebetalt sin del av eventuelle felleslån, jf. Ot.prp. nr. 69 (1991–1992) side 26.

Jeg viser til at prisreguleringen i Grandeløkken Borettslags vedtekter § 4 annet ledd ligger godt over det som her ble angitt som et minimum.

Adgang til prisregulering videreført i ny borettslagslov

Opprinnelig "subsidiering" vektlegges

A § 36 rammer kun klart urimelige tilfeller. Betydning at BBE har gått over til

Byggekostnadsindeks

HR uenig i Kjellbergs anførsel om at BBE er interesseorganisasjon for kjøperne

HR oppsummerer:

Vektlegger lovgivers valg til å tillate prisregulering, evt. lovgiveroppgave å endre dette

BBEs praksis godt innenfor grenser antydnet i forarbeider

Klart ikke grunnlag for revisjon

Avgjørelsen ikke tvilsom: Kjellberg dømt til å dekke omkostninger for alle instanser

7.

Kort om betydning av HR-dommer generelt

Understreker den høye terskelen for anvendelse av A § 36

Ikke minst: klart at det er lov å avtale andre mekanismer enn markedspris

Indeksregulering er klart lovlig i DES-borettslag

Bør dog muligens begrenses til boliger som opprinnelig er billigere enn ordinær markedspris

Viktig med klare vedtekter. DES-Norges standard vedtekter er gode



Vidar Andersen (foto) er varaordfører i Sandefjord kommune.

Han representerer FrP, og ble i februar valgt til leder/talsmann for partiets seniorpolitikk.

Varaordfører Vidar Andersen fra Sandefjord orienterte bl.a. om samarbeidet mellom kommunen og DES-klubben, som har 107 boliger. Sandefjord kommune har ca. 44100 innbyggere på et relativt lite areal, så det er et stort press på byggeklare tomter. Etter sammenslåing med Sande, har kommunen 5 eldresentre med godt utbygget pleie- og omsorgstjeneste. 14 % av kommunens innbyggere er over 67 år. Andersen påpekte viktigheten av utvikling av tekniske hjelpemidler for eldre slik som kroppssensorer,

smarthusteknologi, springsteknologi, roboter og lignende. Han gjorde oppmerksom på Stortingsmelding: " I omsorg".

Han holdt under informasjonsdelen av vårt årsmøte et innlegg med Tema: "Kommunens seniorpolitikk og forholdet til DES-klubben".

Vidar Andersen har gitt oss lov til fritt å benytte hans manuskript.

Her følger en noe forkortet utgave av hans foredrag:

[...] Så litt til det å være, eller bli senior og eldre i Sandefjord.

Sandefjord satset tidlig på såkalt åpen omsorg basert på bygging av eldresentre med boliger tilknyttet et fellesareal og hobbystuer. Vi har i dag 5 slike sentre basert på omsorg i hjemmet. I tillegg til dette har vi flere større eller mindre boligsameier eller borettslag av typen 50+ og 60+, kommet i stand mest på grunn av sprengte grunnskoler, og ønske om utbygging. Så har vi selvfølgelig boliger fra boligspareklubb i tidligere Sandefjord Sparebank, som gikk inn i Sparebanken Nor og senere ble innlemmet i DNB.

Vi har med andre ord et mangfold av boliger bygget med tanke på omsorg i hjemmet, og mulighet til å bo hjemme i egen eiet leilighet så lenge en måtte ønske, og være i stand til det.

Men behovet er ikke dekket, og med tanke på at etterkrigsgenerasjonen nå nærmer seg og er i søken etter ny og tilrettelagt bolig vil utfordringene bli store, både i utbyggingstakt og ikke minst på tomteområdene. Sandefjord kommune er "trangbodd" og press på boligtomter er stort. Vi er nå ved inngangen til revidering av kommuneplan og ønske om boligutbygging, næringsutvikling, bevaring av jord- og skogbruk og kulturminner står i sterk kontrast til hverandre. Vi har også krav fra overordnede myndigheter om at framtidig boligutbygging skal hensynta et godt kollektivtilbud. Noe vi selv ikke har ansvar for, men overordnet myndighet, fylkeskommunen.

Når dette er sagt vil vi ønske alle initiativtagere til utbygging av tilrettelagte boliger for eldre hjertelig velkommen til Sandefjord. Gjerne i form av boligspareklubber som dere representerer. Vi skal legge oss i selene for å finne akseptable tomter og være raske i saksbehandlingen slik at prosjektene blir gjennomført uten unødvendig byråkratisk sendretktighet fra kommunes side. Kan ikke garantere om fylkeskommune og fylkesmann har like positivt innstilling, men jeg håper.

Viktigheten av at kommune og utbyggere her tenker nytt er viktig.

I juni i fjor fikk vi stortingsmeldingen [Innovasjon i omsorg](#) som en rapport av et utvalg ledet av professor Kåre Hagen. Denne meldingen inneholder mye nytt og nyttig med tanke på framtidens omsorg sett i lys av ny teknologi og ibruktagen av nåværende teknologi. Det er ikke vanskelig å dele noen av meldingens bekymringer. Bare å tenke nytt, og ikke tenke ombygging og ta i bruk mye av det som allerede er på markedet. En ting bør være klart, planlegging av fremtidige boliger for seniorer og eldre må basere seg på smarthusteknologi i et bredt spekter. Ikke bare når det gjelder energiforbruk og miljø, men også når at vi tar i bruk dataprosessoren for å gjøre de daglige gjøremål enklere når den tid kommer for de fleste av oss. Sensorer som minner oss om glemte kokeplate, glemte kjøleskapdør og glemte åpne dører er noen eksempler på hva som kan settes i system for å kunne bo hjemme lenger.

Jeg siterer litt fra stortingsmeldingen:

Fra telemedisinen kommer uttrykket «My home is my hospital» (Hartvigsen 2003). Det brukes som uttrykk for de mulighetene ny teknologi innenfor telecare og telemedisin gir til å være pasient i spesialisthelsetjenesten, uten å måtte oppsøke eller legges inn på sykehus. Telebasert tilsyn av pasienter med astma, kols, diabetes og hjerteproblemer blir etter hvert mulig med nytt utstyr som tar prøver og måler puls, lungekapasitet, hjerterytme, blodsukker mv., og overfører dette til en spesialist som samtidig gjennomfører konsultasjon via bildetelefon. Ved bruk av kroppssensorer kan en også løpende overvåke hjertefunksjon eller ha tilsyn med aktiviteten, og fange opp fall eller annen unormal aktivitet. Smarthusteknologi kan videre bidra til å kompensere for funksjonstap, bedre sikkerheten og legge til rette for å klare seg bedre i hverdagen, ved hjelp av fjernstyring, alarm- og varslingssystemer og ulike kommunikasjonsmedier. Telemedisin, smarthusteknologi og annen velferdsteknologi må kunne benyttes både i egen bolig og boliger og institusjoner som er bygd for helse- og omsorgsformål.

Sitat slutt.

Vi er opptatt av dette i Sandefjord, og grunnen er åpenbar, andelen yrkesaktive går ned i forhold til dem som blir pensjonister, kampen om arbeidskraften blir større og større.

Rekrutteringen til helse og omsorgsyrkene er dalene. Dette gjør at vi og alle kommunene rundt om i landet må tenke nytt, fokusere på velferdsteknologi uten at fokus settes nødvendigvis på roboter og vaskeautomater for personlig hygiene. De varme hender må og skal vi ha, men ved å ta i bruk ny teknologi kan vi avlaste den menneskelige innsatsen og sette de varme hendene inn på områder som er viktigst.

Det er bare å håpe at staten gjennom husbanken gir nødvendig hjelp til rehabilitering av bestående boliger, og ikke bare til nybygg.

Ny velferdsteknologi og såkalte smarthus sett i sammenheng med samhandlingsreformen blir politiske utfordringer i tiden som kommer. Jeg tror at uavhengig av hva nåværende regjering måtte mene, vil privat kapital og private løsninger hjelpe oss alle til et bedre liv og bedre alderdom i framtiden. Det er jo iboende i oss at vi ønsker å klare oss selv.

Det er argumentasjonen og resonnementsrekkene som ligger til grunn for overskriftene vi skal være på vakt mot. En klok politiker sa en gang til sine egne at retorikk er vel og bra, men dere må vokte dere vel for å tro på den. Dagens politiker skal ikke bare skille mellom retorikk og substans, han skal også sørge for at retorikken og historiefortellingen ikke blir så førende at han blir tvunget til å gjøre ting som er ufornuftig.

Skulle det være noe dere har på hjertet som vil angå seniorer og boligbygging i landet vårt ikke nøl med å ta kontakt. Jeg legger igjen mailadresse:

vidar.andersen@sandefjordbredband.net

og telefonnr.: 33 52 05 39 | samt mobil: 472 60 271

Hvem vet, etter valget neste høst kan det hende partiet jeg representerer sitter i noen av regjeringskontorene?



Odd Grann er tidligere generalsekretær i Norges Røde Kors, Libertas og Norges Varemesse.

Han har etter yrkeskarrieren engasjert seg for Seniorsaken. Han er en mye brukt foredragsholder og kåsør.

Odd Grann holdt et humørfyllt innlegg med utgangspunkt i FAFO-rapport: " Helse – Humør – Alder ". Det er viktig å holde hode og kropp i aktivitet. Han orienterte også om ideen om en naboring fra "Tenketanken på Bogstad". Han la frem informasjonsmateriell om dette.

Kl. 12.00- 13.00 lunsj

Innlegg av takstmann Per Egil Ilsaas (foto) som i en årrekke har taksert boliger for DES-klubber. Per Egil har vært deltager i Takstsenteret siden 1988.

En skriftlig versjon av foredraget finner du i [Info-hefte nr 2-2012](#).



Takstmann Per Egil Ilsaas orienterte om forholdene ved taksering av andelsleiligheter i borettslag som er tilknyttet Boligspareklubber for Eldre. Han gjennomgikk og viste eksempler på de skjemaene som benyttes ved taksering. Han påpekte også viktigheten av å ha klare og entydige vedtekter som grunnlag for takseringen, og at vedtektene til borettslagene som dannes under de enkelte boligspareklubbene er like og sammenfallende. DES-Norge har laget gode standardvedtekter som bør benyttes av klubbene.

Kl. 15.20 Den uformelle delen av Årsmøtet avsluttet

Torsdag 14. juni 2012 var DES-klubbene i Hallingdal (Geilo, Ål, Gol og Nesbyen) invitert til Gjestestugu i Breidokk borettslag på Gol til et felles samarbeidsmøte.

Gjestestugu har kjøkken og bad samt soverom og sengeplass til 7 personer. Alle rommene har gulvvarme. Huset kan leies for en rimelig penge av familie og venner som er på besøk i borettslaget. Når huset er ledig kan også andre privatpersoner, lag og foreninger leie seg inn.

Det var Bjørg Møllerplass og Inge Raknes fra Gol DES-klubb som sto bak samlingen. Samlingen kom i stand etter et ønske fra DES-Norge, som også var invitert.



I alt 14 personer møtte:

- Borgny Thorsrud, Geilo
- Claus Quist-Hanssen, Geilo
- Frantz Andreas Mietle, Geilo
- Torstein Hanserud, Nesbyen
- Ingeborg Livgard, Nesbyen
- Bjarne Ødegaard, DES-Norge
- Astrid Hernes, Ål
- Nils Halvard Bråten, Nesbyen
- Olav Flåt, DES-Norge
- Idar Furuseth, DES-Norge
- Inge Raknes, Gol
- Kjartan Engstu, DES-Norge
- Bjørg Møllerplass, DES-Norge
- Laila Solli, Gol

Bjørg Møllerplass ønsket velkommen og fortalte kort om både klubben og borettslaget.

Klubben ble stiftet 4. april 1989 og hadde ved starten ca 25 medlemmer, - og i dag er tallet kommet opp i ca 160.

Breidokk burettslag ligger på grunn fra Breidokk gård og hadde sine første 12 leiligheter innflyttingsklare i 1992. Fem år senere var ytterligere 8 boenheter klare for innflytting. Siste byggetrinn med 10 enheter var ferdig 2002. Størrelsen på de 30 enhetene fordeler seg slik:

17 leiligheter på 65 m² og 13 leiligheter på 75 m²

Det ble kjøpt 5 386 kvadratmeter til første byggetrinn og 3 626 kv.m til de neste. Til sammen er arealet eller området 9 012

kvadratmeter. Da er det 30 husvære, 6 gasjer, 6 carporter og 3 parkeringsplasser innbefattet.

Det hørtes ut til at samtlige deltakere var godt fornøyd med møtet og det utbyttet det hadde gitt.

Etter at gjestene fra Hallingdal hadde reist hjem, avholdt DES-Norge sitt styremøte i de samme lokalene

(Flere foto på vår hjemmeside)



De eldres Boligklubb Tjøme er 25 år.

De eldres Boligklubb Tjøme ble stiftet 7. april 1987 under navnet De eldres Boligspareklubb Tjøme på initiativ fra styret i Tjømø Sparebank med to formål. Det ble innmeldt 21 medlemmer og kontingenten ble satt til kr. 100,- pr. år. (Kontingenten har vært uforandret i disse 25 årene) Bildet viser ett bygg med 3 leiligheter og ett med 2 leiligheter.

1. Medlemmene skulle spare et månedlig beløp til innskudd i leilighet.
2. Det skulle bygges sentrumsnære leiligheter med livsløpsstandard til Tjømes eldre befolkning. Ved salg skulle leilighetene takseres og tilbys medlemmene til maksimumspris.



Den første tiden var man på utkikk etter en passende tomt. Det lyktes tilslutt å skaffe en tomt i Kirkerønningen i Tjømes sentrum som passet meget godt til formålet. Tomten var på ca. 15 dekar.

I den forbindelse ble det den 14. september 1989 stiftet et borettslag som fikk navnet «Kirkeåsen Borettslag» med Nøtterøy Boligbyggelag som forretningsfører.

Dessverre kom boligkrisen rundt 1990. Den holdt på å velte prosjektet. Hele boligmarkedet stagnerte og salg og kjøp av boliger stanset opp. Våre medlemmer var tilbakeholdne med å satse på ny bolig, da det fortonte seg svært risikofylt å påta seg så vidt store innskudd i en usikker periode. Prisen var beregnet til kr. 630.000,- for hver leilighet, noe som burde være normal hvis situasjonen hadde vært normal. Mange trakk seg fra prosjektet.

Dette var nok hovedgrunnen til at det skulle gå fem år fra stiftelsen av klubben til fremleggelse av prosjektet bestående av 18 boliger til medlemmer av De eldres Boligklubb Tjøme.

Orienteringsmøte ble av holdt i Kirkestuen på Tjøme mandag 30. november 1992. Arkitekt Svein Hundstuen var blitt engasjert til å fremlegge et prosjekt, som resulterte i 18 boliger på ett plan, hver på 70 kvm., med mulighet for innredning av loftet på 31 kvm. hvorav 19 kvm. hadde full høyde soverom og bad. Boligene ble plassert i rekke, med henholdsvis 3 og 2 leiligheter i hvert bygg. Tomten er meget solrik og vestvendt. Fflere fikk sjøutsikt.

Det ble i 1992 og 1993 holdt mange møter med Tjøme kommune og med Boligbyggelagens felleskontor om prosjektet. Det resulterte i kommunens godkjenning. Hver bolig skulle koste kr. 585.000,-. Aldersgrensen for å få leilighet ble nedsatt fra fylte 67 til 60 år.

Husbanken innvilget i april 1994 lån med 100 % finansiering, under forutsetning av kommunal garanti. Tjøme kommune fikk tildelingsrett av boliger i 8 år.

Kirkeåsen Borettslag sto ferdig i 1994. Det har vært Tjøme DES-klubbs borettslag senere, selv om alle ledige leiligheter ble fordelt av kommunen i de første 8 årene. Husleien har vært forholdsvis høy på grunn av høy gjeld.

Det har ikke vært behov for at medlemmene skulle spare til innskudd. Derfor ble det foretatt en navneendring til **De eldres Boligklubb Tjøme.**

Borettslaget vårt hadde en heller «trang fødsel», men nå har det fungert godt for de som bor her. Bygningene ligger vakkert til på en høyde med trær, plener og privat beplantninger. Det er rikelig plass, slik at det er god plass mellom husene. Det er oppført to egne garasjebygg med til sammen 13 garasjer, som i dag fyller behovet. Alle leilighetene har uteplasser, både mot øst og mot vest med rikelig med sol. Boligene har dessuten ute bod på 5 kvm., og boligflaten er 71 kvm. i første etasje. Leilighetene er uten dørterskler, og det er skyvedører, bortsett fra på det minste soverommet. Er godt tilrettelagt for rullestolbruker. Det er sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ti av leilighetene har innredet loftsetasjen og på den måten fått ett ekstra soverom, bad og ekstra lagerplass.

Kriteriene for å få tildelt leilighet er fylte 60 år, tilknytning til Tjøme kommune og medlemskap i DEB-klubben. Det har i flere år vært svært stabil beboelse. Først i de siste to årene har det vært i alt 8 ledige leiligheter, på grunn av flytting til pleiehjemmet eller dødsfall.

I flere år har takseringen av vår leiligheter vært gjenstand for enkelte misforståelser. Det førte til en maksimaltakst som ikke på noen måte var rettferdig overfor selgeren. Vi har nå med god hjelp fra vår forretningsfører OBOS heldigvis fått rettet på det misforholdet. Nå er det et bedre forhold mellom forbedringer, nedbetalt lån og likvide midler og den maksimaltaksten vi får. Det medførte at prisen gikk kraftig opp, uten at det ser ut til å ha «skremt» søkerne. Det hører vel med til sjeldenhetene at slike boliger som vår, med utbygd 2den etasje legges ut for salg til under en million kroner, når fellesgjelden også er med i beløpet.

Noen av det de som har flyttet inn her nevner som det beste ved å bo i rekkehus og borettslag, istedenfor i egen frittstående bolig, er alle fellesgodene, så som snebrøyting, gressklipping og utvendig vedlikeholdsansvar. Siden mange kvinner lever lenger enn sine jevnaldrende menn, blir det en del enker etter hvert. De kan ikke få fullrost den boformen som DEB-klubben tilbyr dem!

Tjøme, den 14. august 2012.

Liv Ellen Nyquist



(Nyhetsbrev fra NBBL)

Boligbyggelag øyner håp om støtte til omsorgsboliger

I januar 2011 annonserte regjeringen nytt regelverk for hvem som kunne få offentlig støtte til bygging av omsorgsboliger og sykehjemsplasser. Målet var bl.a. å øke antall omsorgsplasser gjennom å gi kommunene større frihet til å samarbeide med private.

Resultat: et fryktelig kronglet regelverk som har avskåret boligbyggelag og andre private aktører fullstendig.

Store forventninger

I fjor ble nytt regelverk for tilskudd til finansiering av sykehjem og omsorgsboliger presentert med pomp og prakt på en pressekonferanse hos OBOS. Boligbyggelag, kommune-Norge, KS og NBBL hadde i lang tid arbeidet for et nytt regelverk for tilskudd til finansiering av sykehjem og omsorgsboliger, og forventningene var dertil høye.

Regjeringen stilte mannsterke med statsminister, helse- og omsorgsminister og kommunalminister.

- Vi trenger at alle gode krefter samarbeider for å nå målene vi har satt oss om heldøgns omsorg til alle som trenger det innen 2015, sa statsminister Jens Stoltenberg, med klar adresse til blant annet boligbyggelagene.

Intensjonen var klar – private skulle være et viktig supplement til kommunene for å få bygget et tilstrekkelig antall omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Umulig

Da regelverket var ferdig utformet, viste det seg imidlertid å være bortimot umulig for kommunene å engasjere private uten selv å bli sittende igjen med mye arbeid og stor risiko. Det var ekstra krevende for kommunene å velge et privat alternativ i stedet for selv gjøre jobben.

Etter over et år med de nye reglene er det ingen tvil om at regelverket ikke har virket etter sin hensikt.

- Så langt har ingen boligbyggelag realisert omsorgsboligbygging innenfor det nye regelverket. Hovedårsaken er at kommunenes mulighet for såkalt videretildeling av tilskuddet til andre aktører forsvant med de nye reglene, forklarer adm. direktør i Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Thor Eek.

Ett av boligbyggelagene som ønsker å bygge omsorgsboliger er Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB), som i lengre tid har vært i dialog med Trondheim kommune. TOBBs planer om bygging av 22 omsorgsboliger i tilknytning til et sykehjem på Katterem har så langt ikke vært mulig å realisere, selv om både kommune og boligbyggelag har et felles ønske å realisere arbeidet.

Positivt signal fra Strøm-Erichsen

I gårsdagens Dagsrevyen ble prosjektet lagt fram for helse- og omsorgsminister Anne-Grete Strøm-Erichsen (Ap) som eksempel på vanskelighetene kommuner og private møter. Vi så en ydmyk statsråd, som innså at de nye reglene for investeringstilskudd ikke hadde gitt det ønskede resultat. Strøm-Erichsen ønsker nå å ta opp saken med Husbanken, KS og boligbyggelagene.

Dette synes Thor Eek i NBBL er svært glad for.

- Flere boligbyggelag er i dialog med kommuner om bygging av omsorgsboliger, og vi håper at helse- og omsorgsministerens nye initiativ kan åpne for enda flere nye omsorgsplasser fremover, sier NBBL-sjefen.

NBBL har jobbet hardt for å få på plass et velfungerende regelverk. Ifølge Eek er NBBL beredt til å bidra videre for å finne fram til gode løsninger. Førrige gang det var en satsing på omsorgsboligbygging, på 1990-tallet, bygde boligbyggelagene hver fjerde omsorgsbolig her til lands.

- Denne erfaringen bør det være nyttig å ha med seg videre i satsningen på gode boliger for omsorgstrengende framover, avslutter Eek.



Dette brevet er forfattet av Bjørg Møllerplass og sendt alle medlemsklubber

Bjørg Inger Møllerplass er styremedlem i DES-Norge og ledet et felles møte med DES-klubbene i Hallingdal tidligere i sommer. (Her har vi vår første tekst på nynorsk!)



Til alle DES-klubbar i Norge.

Styret i Des-Norge ynskjer med dette å gje lyd frå seg til alle våre medlemmer. Takk for sist til alle som var på Generalforsamlingen på Granfoss. Vonar de tykte det var gjevande. Alltid kjekt å kunne møtast slik for å tileigna seg nyttig kunnskap om det me er opptekne av i våre klubbar. I neste informasjonsskriv vil de få referat derifrå.

Etter at vår kjære sekretær adv. Harald Brusgaard gjekk bort har det vorte nokre endringar i høve til sekretærfat m.m.i DES-Norge. Adressa vår er no Kongensgt. 9, 0153 OSLO. Same adresse har vår juridiske rådgjevar Knut Lyngtveit. Han var i kontorfellesskap med H. Brusgaard og tok over som vår juridiske rådgjevar etter han. DES-Norge har sine styremøter der. Advokat Lyngtveit er til stor hjelp for oss og kan gje juridisk hjelp til DES-klubbar som ynskjer det.

Som medlem i styret for DES-Norge er eg oppteken av at medlemsklubbane vår skal kjenna at det er godt å ha tilhøyrighet og medlemsskap til DES-Norge. Det skal vera ein stad me kan gå til for å få rettleiing og hjelp i spørsmål som høyrer til DES-klubbar og deira arbeid. Serleg dette med gode vedtekter som held ved tvistar som kan oppstå.

Her kan me vise til ein dom avsagt 9.des.2011 i Høgsterett mellom DES-klubb på Bygdøy og pårørande i borettslag. Dei ynkste å selja husværet til marknadspris. Noko som hadde slege botnen ut av heile DES-Norge sin gode føresetnad. Med bakgrunn i gode, klare vedtekter så vann BBE. Pårørande vart dømt til å dekke kostnader i alle anstanser.

Det syner at DES-Norges std.vedtekter er gode. Dommen vil også vera ei rettesnor for andre dersom det oppstår liknande saker mellom DES-klubbar og Borettslag sine medlemmer. DES-Norge har eit godt samarbeid med Departement, Husbanken, og ikkje minst forskarar på gode husvære for eldre som syner korleis me kan bygge i åra frametter. Gode tilhøve til kommunen me tilhøyrer er viktig for godt samarbeid med tomtetildeling og gjerne litt teknisk hjelp. Dei siste åra har me hatt ordførarar som har fortalt om sine røynsler med DES-klubben i sin kommune. På våre Gen.forsamlingar har me hatt folk frå alle desse fora, i år hadde me og ein takstmann som fortalde om rettningslinjer for DES-klubbar ved sal. For nokre år sidan hadde me ugreie i vår DES-klubb her på Gol, me fekk god hjelp frå DES-Norge og eg ser kor viktig det er å ha tilhald som medlem i DES-Norge. De må gjerne ta kontakt med oss, kan me hjelpe til så gjer me det gjerne. Og eg oppmodar dykk alle til å møte på vår årlege Genforsamling i Oslo. Der får me høyre og lære mykje interessant me kan ta med oss heim til våre eigne DES-klubbar. Vonar å få helsa på dykk der og at me får kjenna på samkjensla i vårt viktige arbeid. På vegne av oss i styret for DES-Norge ynskjer eg dykk ein god sommar. Gol, 15.juni 2012
Beste helsing Bjørg Møllerplass, 3550 Gol



Ikke aktuelt å lempe på byggekravene?

Under Boligprodusentenes konferanse i Oslo i vår var kravet fra flere store aktører i byggebransjen at myndighetene må lempe på reglene i byggteknisk forskrift fordi de mener dette hemmer boligmarkedet. Statssekretær Dag-Henrik Sandbakken (foto) i Kommunal- og regionaldepartementet var derimot klar på at dette ikke er aktuelt. - Det er ikke aktuelt for regjeringen å lempe på kravene. Jeg er uenig med dem som hevder at nye krav gir økte boligpriser, sa han. Sandbakken viste til at de nye kravene kommer alle nåværende og fremtidige boligkjøpere til gode, og at hensynet til miljøet og krav om reduserte klimagass-utslipp også var viktige grunner til å følge forskriftene. - Vi må ta innover oss at Norge er et land med stadig flere eldre. De ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Vi kan ikke diskriminere boligkjøpere etter funksjonsnivå, sa Sandbakken.



Takk til Per Bernhard Brosstad for stor innsats i DES-Norge helt fra starten i år 2000, - og her spesielt for arbeidet med i alt 14 Informasjonshefter fra 2007 til i dag.

Per har gått ut av styret i DES-Norge, men er fortsatt med som spesialrådgiver for DES-Norge.

Varamedlem Idar Furuseth fortsetter som web-redaktør, men overtar nå også ansvaret for redigering av Informasjonsheftene.

Per har imidlertid sagt seg villig til i en overgangsfase å bistå som kyndig og erfaren rådgiver for den nye redaktøren.





Advokatens kommentar

Generell betraktning etter Høyesteretts dom i tvisten mellom BBE og Kjellberg

Høyesteretts avgjørelse i desember 2011 skaper presedens og avklaring i forhold til uenighet om pris og vetoretten for DES klubbene. Dommen er prinsipiell på tidligere uavklarte områder, og har avgjørende betydning for DES klubbenes og DES Norges eksistensgrunnlag. Et motsatt resultat ville revet bort berettigelsen for virksomheten og fundamentet som DES er tuftet på. HR uttalte seg meget klart i dommens premisser.

Dommen vil derfor bli en veiviser når det i fremtiden oppstår tvist i boligkonstellasjoner tilknyttet DES-klubb, hvor man i stiftelsesgrunnlag og vedtekter har avtalt andre mekanismer enn markedspris ved omsetning.

Borgarting lagmannsrett dom av 23.2.2011 fastslo at prisen på leilighetene i Grandeløkken Borettslag skulle fastsettes på grunnlag av BBEs vedtekter (byggekostnadsindeks). Dette var arvingen Kjellberg uenig i og anket til Høyesterett. HR behandlet 2 hovedtemaer, nemlig tolkning av borettslagets vedtekter og om BBEs indeksregulering var urimelig jf. avtalelovens § 36.

BBE, som ankemotpart, og DES Norge, som partsmedhjelper, fikk 100 % medhold i Høyesterett. Rettstvisten med arvingene etter Kjellberg fastslo at avtaleloven § 36 (urimelighetsbetraktningene) ikke rammet indeksreguleringen. Fastsatt prisnivå ved omsetning av leilighetene i BBE var klart innenfor det akseptable. Som HR konkluderte med; terskelen er høy for at bestemmelsen kommer til anvendelse. Man var derfor i sin fulle rett til å fastsette annen pris enn markedsprisen. Indeksregulering og bruk av andre mekanismer enn markedspris er etter dette fastslått tillatt for DES borettslag. Man viste i denne sammenheng til at prisregulering var tillatt i gammel borettslagslov og videreført i ny lov. Retten gikk også nøye inn på lovgivers intensjon og lovens forarbeider, og konkluderte med at BBEs indeksregulering var godt innenfor det tillatte.

Dommen blir derfor viktig og retningsgivende ved uenighet/ tvister som i fremtiden måtte oppstå mellom borettslag og tilknyttet DES klubb. Man må imidlertid være oppmerksom på at stiftelsesgrunnlaget er og forblir det viktige utgangspunkt. Hva sier vedtektene? Ligger prisene ved stiftelsen under markedspris for tilsvarende boliger? Har man mottatt subsidier (f. eks. tomt) fra kommunen eller er festepriisen subsidiert? Dette vil være utgangspunktet for vurderingene som må gjøres. Det er derfor meget viktig at man har klare vedtekter ved stiftelse av nye DES-klubber, noe DES Norge kan bidra til.

Det ble under rettsprosessen også slått fast at BBE har vedtektsveto, dvs. at BBE hadde anledning til å nekte godkjenning av borettslagets vedtektsendringer, når disse kom i konflikt med BBEs prinsipper og formål. Det er på dette området også skapt presedens.

Med vennlig hilsen Knut Lyngtveit, advokat

- Advokatfirmaet Lyngtveit & Co DA
- Organisasjonsnummer: 987 729 457
- Kongensgate 9, NO-0153 Oslo, Norway
- +47 90 19 63 84 | lyngtveit@lyha.no | <http://www.lyha.no>