



NR 1-2016

SAMARBEIDENDE DES-KLUBBER I NORGE

* Informasjonsskriv Nr 1 - 2016 *

Takk for samarbeidet i 2015!

Godt nytt år 2016 til alle våre medlemmer!



Innhold:

Kontingenten 2016 | Årsmøte 2016 | Spørsmål og svar | Styreleder har ordet |
Sekretæren har ordet | Noe å tenke på? | Nye boligprosjekter | Aktuelle utklipp

VIKTIG MELDING!

Informasjonshftet blir sendt din DES-klubb i bare to eksemplarer. Grunnen til dette er de store portoutgiftene. Klubber som har tilgang til DES-Norges Hjemmeside: www.des-norge.no vil kunne skrive ut flere eksemplarer av skriftet.

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

Besøksadresse: Akersgata 47/49, 0180 OSLO. **Telefon:** 970 46 157 eller 930 45 780 (styret)

Avtaler med advokat Lyngtveit: 22 00 79 30 eller 901 96 384

Post: DES-Norge, Postboks 6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO **E-post:** post@des-norge.no

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

KONTINGENTEN 2016

Innbetaling av kontingenten kr. 30.- pr medlem innen **31. januar 2016**

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 2016

Det innkalles til årsmøte i Samarbeidende DES-klubber i Norge **Mandag 2. mai 2016**, Fossekallen Conference Center i Granfos Næringspark på Lysaker. Program med innkalling sendes ut i vårt Informasjonsskriv 2-2016.

Hver medlemsklubb kan møte med to representanter. DES-klubber som møter som observatør, kommer med én representant.

Deltageravgift kr. 250.- innbetales til DES-Norge, konto 1607 44 31228 innen 25. april 2016

Info 2-2016 vil inneholde det fullstendige program for årsmøtet.

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.

Spørsmål?

??

Fra et av våre borettslag er det kommet spørsmål om nødvendigheten av at vi er tilsluttet som medlem i DES-Norge. Finnes det gode argumenter som kan brukes i diskusjonen, ber vi om at de blir tilsendt oss.

Svar:

= >

En av flere gode grunner til å være medlem i DES-Norge er nettopp deres påvirkningsmulighet overfor sentrale myndigheter: Kommunenes Sentralforbund, departementene, Husbanken etc.

Påvirkningsmulighetene overfor sentrale myndigheter gjennom fellesskapet, er dessverre for de fleste vanskelig å ta inn over seg til daglig.

Det er særlig i etableringsfasen at de lokale klubber og borettslagene har nytte av DES-Norge, med utforming av vedtekter, praktisk og juridisk rådgivning osv.

Info-skrivene sendes til våre medlemsklubber over det ganske land. Disse heftene kommer vanligvis tre-fire ganger i året og inneholder aktuelt stoff for klubbene.

Nøl ikke med å stille spørsmål eller be om juridisk assistanse når du er medlem. Honorar for inntil **to timer** fri advokatbistand er allerede innbetalt for din DES-klubb.

Det ville neppe eksistert klausulerte borettslag uten DES-Norge og deres påvirkning. En bærende idé for DES er nettopp rimelige boligpriser for medlemmene!

Mange klubber 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.

??

Spørsmål?

Må man fortsatt være medlem i DES-klubben etter å ha blitt tildelt leilighet i et DES-borettslag?

=>

Svar:

Alle eiere av leilighet i et DES-borettslag må være medlem av DES-klubben. Vedtektene må være klare på dette punktet. Dersom det er uklart, eller det mangler helt, må vedtektene straks oppdateres.

??

Spørsmål?

Det gjelder kjøp av en andelsleilighet. Vedkommende har fått tilbud om kjøp av leilighet i et nystartet boligkompleks. De vil gjerne kjøpe. Men kan ikke flytte inn før om ca. 2 år. Er det i dette tilfelle mulighet til å leie ut leiligheten i denne perioden før innflytting?

Svar:

Kjøper man en andelsleilighet, uten å bebo denne før utleie er aktuelt, oppfyller man ikke lovens krav til utleie/ fremleie. Dette er uansett noe man kan søke styret om. Er grunnen god, kan det være styret gir dispensasjon fra lovens utgangspunkt.

=>

Dette er det altså styret som ut fra vedtekter og Borettslovens bestemmelser avgjør. Men her er det mange forhold man må ta hensyn til.

Vår advokat har utarbeidet en utdypende veiledning med forklaringer for styrets behandling av slike spørsmål. Den er laget for en annen anledning, og følger nedenfor.

Bruksoverlating og framleie

Utgangspunktet: Lov om burettslag av 6. juni 2003 § 5-3, som er i samsvar med det som tidligere fulgte av husleieloven § 7-2;

«Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlata bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6».

Andelseier må ha styrets samtykke for å overlata bruken av andelen til andre. Språklig gir bestemmelsen en føring på at styret står fritt i forhold til å gi tillatelse eller ikke. Loven har intet krav om at avslag må ha en særlig eller saklig grunn. Utgangspunktet er derfor at styret står fritt til å nekte samtykke, uten å måtte grunngi dette i spesielle forhold knyttet til andelseier eller den han/ hun ønsker å overlata bruken til for en periode.

Styret trenger i det hele tatt ikke å grunngi bakgrunnen for nektelsen. Dette betyr imidlertid ikke at styret står fritt til å nekte bruksoverlatelse, og er – på den annen side - bundet av alminnelige selskapsrettslige prinsipper, som krever likebehandling og forbyr myndighetsmisbruk jf. borettsl. § 8-15.

Ugyldig nektelse

Nektelse av framleie kan være ugyldig på flere grunnlag. For det første, kan nektelsen være ugyldig fordi den bryter med lang praksis. Dersom borettslaget i lang tid har godtatt framleie i 3 år til alle som har søkt, selv om f. eks. andelseiers egen botid på ett år ikke har vært oppfylt jf. borettsl. § 5-5, kan nektelse til en andelseier med henvisning til manglende botidskrav i bestemmelsen, representere en usaklig forskjellsbehandling. Dette gjelder uten hensyn til hva årsaken til forskjellsbehandlingen er. Ugyldighet er imidlertid ikke konsekvensen dersom borettslagets nektelse er foranlediget av en bevisst praksisendring, ved at man har informert om at man for fremtiden ikke vil godta utleie utover det loven gir rett til. Det er derfor viktig at borettslaget informerer andelseierne om gjeldende praksis på dette område.

Prosessuelt

Dersom styret nekter framleie, kan gyldigheten prøves for retten. Domstolen kan komme til at styrevedtaket ikke er gyldig, men retten har neppe anledning til å pålegge styret å godkjenne utleie. Domstolen kjenner i så fall nektelsen/ vedtaket ugyldig, slik at styret på nytt må behandle søknaden. I prinsippet kan styret fortsatt nekte utleie, dersom man mener at det foreligger en lovlig grunn for dette.

Det er altså selve gyldigheten man i dag, etter lovendringen, kan prøve for retten. Tidligere hadde man egne bestemmelser i borettsloven om rettslig overprøving av borettslagets samtykkenekting. I dag må en andelseier, som mener borettslagets styre ikke har rett til å nekte utleie, benytte de alminnelige regler i tvangslovens kap. 15. På denne måten kan retten, forutsatt at retten finner at kriteriene er til stede, beslutte/ tillate utleie frem til tvisten er endelig avgjort.

Borettsloven § 5-5

«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 er tre vilkår for at andelseier skal kunne leie ut etter denne regel.

1. Det må gjelde utleie for 3 år eller mindre.
2. Andelseier eller noen av hans/ hennes nærstående må ha bodd i leiligheten i minst ett av de 2 siste år.
3. Den som skal bruke boligen må godkjennes av borettslagets styre.

Som det fremgår av pkt. 2 over, har man kun rett til bruksoverlating/ fremleie dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste år. Kravet til botid harmonerer med skattevesenets regler for gevinstfritt salg av bolig, som lyder som følger:

For at gevinst ved salg av bolig skal være skattefri må begge følgende betingelser være oppfylt:

- Salget må finne sted eller avtales mer enn ett år etter at boligen ble ervervet (eiertid) og
- **Eieren må ha brukt boligen til egen bolig i minst ett av de to siste årene før salget finner sted (botid).** Vanligvis vil kun botid i egen eiertid regnes med.

Borettsloven gir andelseier **rett til å leie ut** andelen inntil 3 år når kriteriene er oppfylt. Grensen på 3 år gjelder samlet leietid, ikke for hvert enkelt leieforhold. Det er opp til andelseier om denne leier ut etter en tidsbestemt kontrakt eller lar den være uten tidsbegrensing, bare den holdes innenfor 3-årsgrensen.

Etter borettsloven har andelseier anledning til, etter å ha bodd i leiligheten i minimum ett år etter en utløpt utleieperiode, igjen leie ut andelen. I et klausulert borettslag mener jeg styret i borettslaget har en klar saklighetsgrunn til å nekte ytterligere utleie. Jeg vil da henvise til de generelle formålsbetraktningene som gjelder for det klausulerte borettslag. Formålsbetraktningene, vedtektsbestemmelser og lovforarbeider gir også klar støtte for at man ikke ønsker at klausulerte borettslag, tilpasset eldre, skal ha preg av utleieboliger.

Saklige grunner for å nekte fremleie, må ellers være forhold som vedrører leietager – ikke andelseier. Dette betyr at det ikke foreligger saklig grunn til å nekte fremleie, selv om andelseier har et problematisk forhold til borettslaget styre.

Dersom ønsket leietager oppfylder kriteriene til alder og medlemsskap i BBE, men at det hefter åpenbar og begrunnet frykt for at leietager vil opptre til sjenanse for øvrige andelseiere i borettslaget, vil styret ved avslag likevel oppfylle saklighetskravet som stilles i denne sammenheng.

Andelseier på sykehjem – forholdet til borettsloven § 5-6

Står en leilighet tom, regnes 3-års fristen fra fraflytting.

Jeg har tidligere vurdert andelseiers flytting til annen eldrebolig eller sykehjem og forholdet til den foreliggende boplikt jf. vedtektsbestemmelse og henviser i all hovedsak til denne.

Utgangspunktet er at andelseier må oppfylle boplikten for å ha rett til bruksoverlating eller fremleie. Loven skisserer i borettsloven § 5-6 en utvidet rett til å overlate bruken til andre under gitte forutsetninger. Jeg går ikke nærmere inn på detaljer, men sier noe om bestemmelsens krav i de tilfellene hvor overlating skjer grunnet andelseiers **midlertidige fravær** fra leiligheten.

En andelseier som flytter permanent til sykehjem, vil i utgangspunktet ikke ha rett til å leie boligen ut etter denne bestemmelse. Juridisk teori sier at det ikke er nok at andelseier ønsker å ha en retrettmulighet. Bestemmelsen gjelder kun når andelseier skal ta i bruk boligen igjen på et senere tidspunkt. Om hva som er den faktiske situasjon, bør avklares tidligst mulig..

Dersom en person fraflytter andelen på permanent basis, og har gitt klart uttrykk for dette, mister andelseier retten til å beholde andelen. Det rettslige grunnlag jeg bygger på, er at andelseier ikke vil oppfylle boplikten, som igjen er grunnleggende i forhold til andelseiers leierett. Det foreligger altså en form for antesipert mislighold av en grunnleggende forutsetning, dersom andelseier tviholder på boligen, selv om fraflyttingen er permanent, For å være andelseier i det klausulerte borettslag som Grandeløkken er, må boplikten overholdes.. Når denne plikt ikke lenger oppfylles av andelseier, bortfaller også retten til utleie.

Borettslaget skal i utgangspunktet legge til grunn andelseiers opplysninger om midlertidig fravær. Dersom borettslaget foretar en reell overprøving av andelseiers forklaring, og konkluderer med at fraflyttingen er permanent, må konklusjonen bygge på meget klare, objektivt konstaterbare omstendigheter.

Det finnes imidlertid flytende grenser og overganger, hvor borettslagets styre må utøve skjønn, basert på konstaterbare realiteter. Mitt råd er derfor at man snarest mulig avklarer den faktiske situasjon.

Med vennlig hilsen Advokat Knut Lyngtveit

Vår styreleder Gunnar Melgaard har ordet



DES Venner

Først vil jeg ønske dere alle et riktig Godt Nytt År. Etter vel et halvt år som leder av DES-Norge har jeg forsøkt å skaffe mer oppmerksomhet om virksomheten vår, blant annet forsøkt å få oppslag i Vi over 60 og i Kommunalrapport. Det har vist seg å være vanskelig. Har ikke tenkt å gi opp av den grunn, det er viktig for en organisasjon som vår å få oppmerksomhet og derigjennom bli bedre kjent for mange. Jeg vil oppfordre dere alle om å bidra til å markedsføre des-ordningen så ofte dere kan.

Jeg er videre overbevist om at DES har sin funksjon i vårt pressede boligmarked. Spesielt rundt byene våre vil tilgangen og prisene på leiligheter bli mer presset. Mange som har hus eller rekkehus og ønsker seg en mer lettstelt bolig vil kunne ha utfordringer med å skaffe seg dette. Innen min kommune har vi de siste årene opplevd at voksne mennesker selger sin enebolig og flytter i leilighet. Disse opplever at de må legge til sparepenger for å få seg en leilighet. Utbyggere utnytter situasjonen til å ta seg godt betalt for nye leiligheter.

Videre har vi den siste tiden opplevd at mange flyktninger har kommet til landet vårt. De som har behov for beskyttelse vil få oppholdstillatelse. Regjeringen regner med at i løpet av 2015 og 2016 vil det være vel 30 000 personer. Slik det ligger an nå råder det stor usikkerhet om dette tallet, og mange tror det vil bli flere. Uansett vil kommunene ha behov for å skaffe mange nye boliger. Det er viktig at

DES-klubbene nå ser seg om etter nye tomter og legger planer for nye prosjekter. Det vil kunne bli en sterk konkurranse om tomtearealene fremover.

Jeg vil igjen oppfordre dere som har tanker, ideer og meninger om hva vi bør prioritere om å ta kontakt med oss. Lykke til med et nytt DES år. *Gunnar Melgaard*

Vår sekretær Bjørn Hvinden har ordet

Styret har etter årsmøtet særlig vært opptatt av 2 saker:

1.

DES – Norge og kontakten med de lokale Des-klubbene, hva forventes og hva kan gjøres bedre? Hvilken nytte har klubbene av DES – Norge? Styret tar gjerne imot innspill og forslag til forbedringer.

Som et innspill tror jeg nytten er avhengig av den enkelte klubbs ståsted. I en oppstartsfasen er det hjelp til utforming av vedtekter og regler samt juridisk bistand som kan være viktig.

Når klubben har kommet over i det en kan kalle normal driftsfase er det mer sporadiske problemstillinger man er stillet overfor, gjerne av juridisk art.

DES – Norge har en viktig rolle i kontakt mot politikere, myndigheter og statlige låneinstitusjoner som Husbanken.

Dette er ikke så synlig til daglig, men ikke mindre viktig for det. Påvirkningen vi har hatt overfor myndighetene ved at vi har stått samlet, har trolig bidratt sterkt til godkjenningen av klausulerte borettslag som DES klubbene.

2.

Det har videre vært arbeidet med å markedsføre DES overfor publikasjoner rettet mot seniorsegmentet, mot KS og mot Norsk Pensjonistforbund.

I tillegg arbeides det med å få til et møte med Husbanken i forbindelse med fornyelsen av sponsoravtalen.



DES-Norge oppfordrer klubbene til å gå i gang med nye boligprosjekter.

Aktuelle utklipp:



fra KOMMUNAL- OG
[MODERNISERINGSDEPARTEMENTET](#)

hjemmesiden

2.3 Stiftelse og utbygging av borettslag

Gjeldende borettslagslov bygger på en annen modell for stiftelse og utbygging av borettslag enn den tidligere loven. Se omtalen av den tidligere modellen i punkt 2.1.

Ved stiftelsen skal stifterne tegne seg for alle andelene i borettslaget, jf. borettslagslova § 2-1 andre ledd. *Alle* yrkesutøvere, herunder boligbyggelag, organisasjoner og offentlige virksomheter, kan stifte et borettslag og eie alle andelene i borettslaget i byggeperioden, jf. § 2-12. Dermed står den tidligere lovens kontorstiftelse (borettslagsloven 1960 § 5) i dag åpen for praktisk talt alle som kan ha interesse av å stifte et borettslag, men det er et krav om at det skal tegnes like mange andeler som det skal være boliger, og ikke som etter den tidligere loven hvor det var tilstrekkelig for boligbyggelaget å tegne tre andeler.

Et av vedleggene som skal følge stiftelsesdokumentet, er bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagslova § 2-6. Loven stiller krav til hva planen skal inneholde. Den skal blant annet inneholde tegninger og skildringer av bygningene til borettslaget, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Det skal også framgå av planen hvilke boliger som er knyttet til hvilke andeler og fordelingen av felleskostnadene.

Finansieringsplanen skal vise hvordan borettslaget finansierer sine investeringskostnader. Borettslaget har tre mulige finansieringskilder: andelskapital, innskudd og lånekapital (sistnevnte omtales gjerne som borettslagets «fellesgjeld»). Mens et borettslag alltid vil ha andelskapital, er det ikke noe krav etter loven om innskudd fra andelseierne eller fellesgjeld. Fordi andelskapitalen ikke kan være høyere enn kr 20.000, jf. borettslagslova § 3-1 første ledd, må et borettslag i praksis ha minst én annen finansieringskilde enn andelskapitalen. Normalt finansieres de fleste borettslag med en kombinasjon av innskudd fra andelseierne og opptak av fellesgjeld, i tillegg til andelskapitalen. Finansieringskildene omtales nærmere i punkt 2.4.1.

Med *driftsbudsjett* menes et budsjett over inntekter og utgifter etter at boligene er oppførte. Driftsbudsjettet er et overslag over forventede kostnader som danner grunnlag for stipulering av felleskostnader, herunder betjening av borettslagets fellesgjeld.

Bygge- og finansieringsplanen skal også vise *fordelingen av felleskostnadene mellom andelene* (gjerne omtalt som «fordelingsnøkkelen»). Fordelingsnøkkelen danner grunnlaget for deling av borettslagets

felles utgifter mellom andelseierne. Borettslagslova har ikke regler om hvordan fordelingsnøkkelen skal fastsettes og stifterne står dermed fritt til å bestemme fordelingen. Dersom ikke annet er fastsatt, skal felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene, jf. § 5-19 første ledd. I praksis er det vanlig å fastsette fordelingsnøkkelen både under hensyn til at noen kostnader er like for alle boligene og under hensyn til at andre kostnader varierer avhengig av boligens størrelse. En fordelingsnøkkel fastsatt på denne måten gir normalt et annet resultat enn fastsettelse i samsvar med boligens verdi.



En utbygger (ofte et boligbyggelag) som skal bygge boliger og stifte et borettslag, ønsker å ha en viss trygghet for at han får solgt boligene før han igangsetter utbyggingen. Utbyggeren må i tillegg betale felleskostnadene for de usolgte boligene. Usolgte boliger innebærer ikke bare en økonomisk risiko for utbyggeren, men også risiko for tapte felleskostnader for borettslaget. En *fulltegningssikring* som sikrer utbygger midler til å betale felleskostnadene for usolgte boliger, kan redusere denne risikoen. Utvalget er kjent med at det eksisterer enkelte slike ordninger i markedet i dag.

fra Norsk Huseierforenings hjemmeside:

<http://nohus.no/borettslag%20og%20sameier.htm>

Fellesfinansiering

Ettersom det er borettslaget som eier boligene kan også borettslaget pantsette eiendommen og dermed skaffe seg lån. Dette gjør det enkelt å finansiere bygging og senere vedlikehold og restaurering av boligene. Den nye borettslagloven av 2003 som trådte i kraft i 2005 åpner for at ikke bare boligbyggelag, men alle og enhver kan stifte borettslag. Det har sammen med finansieringsformen medført at bygging av borettslagsboliger har skutt fart de senere årene. Også eksisterende bygninger har blitt omdannet til borettslag.

Forskjellene mellom borettslag og eierseksjonssameier

Borettslag og eierseksjonssameier har betydelige likheter. Det er særlig tre forhold som skiller borettslag fra eierseksjonssameier:

Fellesfinansiering

Et kjennetegn ved et borettslag er at finansiering av bygging og/eller vedlikehold kan skje ved at borettslaget, som har eierrådigheten over alle boligene i borettslaget, pantsetter alle borettslagets eiendommer under ett. I et eierseksjonssameie er det den enkelte sameier som har eierrådigheten over boligen han bor i, slik at eierseksjonssameiet ikke kan pantsette boligene. De enkelte seksjonene må pantsettes hver for seg av den enkelte sameier. Denne forskjellen vil kunne gjøre det vanskeligere å få finansiert for eksempel fellesarbeider i eierseksjonssameiet i forhold til i borettslaget.

Ansvarsforholdet

En medeier i eierseksjonssameiet vil hefte for sameiets felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk i motsetning til andelseieren i borettslaget som ikke har noe direkte økonomisk ansvar overfor borettslagets kreditorer. Andelseieren vil derimot overfor borettslaget være ansvarlig for sin del av fellesgjelden. Ved å si opp boretten, vil andelseieren kunne kvitte seg med ansvaret for fellesgjelden. Det gjelder selv om han ikke får solgt andelen. Eierseksjonssameieren vil derimot ikke bli kvitt sine forpliktelser bare ved å flytte og selge seksjonen.

Brukereierprinsippet

I borettslaget er noe av poenget at laget eies av de som bor der. Selv om det nå er blitt en utvidet adgang for andelseiere i borettslag til å leie ut boligen, er ordningen et viktig skille i forhold til eierseksjonssameiet. I sameieforhold er det ikke noen rettslig sammenkobling mellom bruken av eierseksjonen og eiendomsretten.



Andelseierne

Andelseieren er eier av en andel i borettslaget og har enerett til å bruke en bolig i borettslaget.

Fra 2006 kan borettsandelene registreres i grunnboken. Det er viktig å merke seg at det er andelen som registreres og ikke den faste eiendommen. Den faste eiendommen er tinglyst fra før. Grunnboken vil altså bli et register over fast eiendom og andeler i borettslag.

Innskudd

Andelseieren vil oftest ha betalt et innskudd til borettslaget. Dette er et lån til borettslaget fra andelseieren. Lånet er sikret ved at andelseieren har pant i borettslagets eiendommer med prioritet etter fellesgjelden. Dette pantet kan tinglyses på vanlig måte.

Styringsorganer

Generalforsamling og styre

Generalforsamlingen er borettslagets øverste organ. Alle andelseiere kan møte der, og har tale- forslags- og stemmerett. Det skal avholdes generalforsamling innen utgangen av juni måned hvert år. Styret kaller inn til generalforsamling med minst 8 dagers varsel og høyst 20 dager. Saker som skal tas opp må være klart angitt i innkallingen. Valg av styre er en av generalforsamlingens viktigste oppgaver.

Hvis en andelseier mener det er viktige forhold som må bli tatt opp eller undersøkt, bør dette bli gjort på generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak som gir noen andelseiere urimelige fordeler på andre andelseierens bekostning.

Enkelte viktige saker må alltid bli lagt frem for generalforsamlingen. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om:

- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie
- Salg eller kjøp av fast eiendom
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet fremfor innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

I de sakene som er nevnt over må styret ha samtykke fra generalforsamlingen. For øvrig er det styrets oppgave å lede virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, borettslagets vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

Styret velges for to år og skal bestå av minst tre personer. Styret representerer borettslaget utad og kan for eksempel inngå avtaler på borettslagets vegne.

De fleste borettslag har forretningsfører og skal ha revisor.

For øvrig er selskapsorganene i borettslaget i hovedsak tilsvarende aksjeselskapets.

Bruk og vedlikehold av boligen

Borettslagslovens regler om vedlikeholdsplikt gjelder hvis det i vedtektene eller ved avtale ikke er fastsatt en annen fordeling av vedlikeholdsplikten. Borettslagslovens regler fordeler vedlikeholdsplikten slik at andelseieren hovedsakelig har ansvaret innenfor boligens fire vegger, mens borettslaget har ansvar for vedlikehold av bygningskroppen og fasaden.



Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Forøvrig vil borettslaget ha ansvar for vedlikehold av bygningen og eiendommen ellers, så langt det ikke er andelseiers ansvar.

- Andelseieren skal holde ved like vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Det omfatter ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

- Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- Andelseieren skal gi tilgang til boligen for å få utført arbeid som nevnt over, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal bli gjennomført slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen

Stiftelse av borettslag

Et borettslag stiftes ved at det opprettes et stiftelsesdokument som inneholder opplysninger om stifterne, antallet andeler, andelenes størrelse, når andelen skal innbetales og dessuten navnene på styrets medlemmer og lagets revisor. Stiftelsesdokumentet skal også inneholde borettslagets vedtekter. Andre vedtekter enn de lovbestemte kan også tas med - f.eks. om forkjøpsrett.

I praksis stiftes borettslag av de som oppfører boligene og selger disse til fremtidige andelseiere - et boligbyggelag eller en annen utbygger (f.eks. en entreprenør). De som skal bo i borettslaget kjøper andelene og får da en lovbestemt rett og plikt til å bruke boligen



Andel og rettsregistrering av andel. Innskudd

Andelen er den eierandel en person har som medeier i borettslaget og kan sammenlignes med en aksje i et aksjeselskap. Alle andelseierne i borettslaget har én stemme på generalforsamlingen selv om boligene og størrelsen på felleskostnadene kan variere. Slik

sett er borettslaget en demokratisk sammenslutning.

Andelene og hvem som eier dem skal registreres i Borettsregisteret som er en avdeling av Statens kartverk lokalisert til Kinsarvik i Ullensvang kommune. Korrekt andelsnummer består av borettslagets organisasjonsnummer fra Brønnøysundregistrene, samt andelsnummeret. Det er kun anledning til å eie én andel i ett og samme borettslag, med unntak for juridiske personer (f.eks. kommuner), som kan eie opptil 10 % av andelene. Den som er registrert som andelseier kan overdra andelen sin og dette vil bli registrert på samme måte som overskjøring av fast eiendom. Andelseieren kan også pantsette andelen til sikkerhet for lån og andelseierens kreditorer kan ta utlegg i andelen på samme måte som i fast eiendom - også dette må registreres for at kreditor skal få rettsvern. Slik registrering skjer etter reglene i borettslagsloven kapittel 6 og kalles der for **rettsregistrering**. Reglene er stort sett de samme som ved tinglysning i fast eiendom. Borettslagets eiendom er tinglyst på vanlig måte fra før av.

I et eierseksjonssameie, vil seksjonen være registrert hos Statens kartverk i Hønefoss. Korrekt matrikelnummer er kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og sist seksjonsnummer. En fysisk person kan erverve inntil 2 seksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Andelseierne kan betale inn penger i borettslaget. Dette kalles i **borettsinnskudd** og er et lån fra andelseieren til borettslaget. Innskuddet skal sikres med pant i borettslagets faste eiendom. Innskuddet utgjør som regel bare en mindre del av

borettslagets finansiering. Hoveddelen av midlene låner borettslaget hos eksterne långivere (banker). Dette eksterne lånet er lagets fellesgjeld som altså nedbetales via felleskostnadene.

(Alle illustrasjonsfoto er fra Kornmoenga i Oppegård)

Fra Wikipedia, den frie encyklopedi

Borettslag

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til eget bolig i foretakets eiendom (borett), jf. borettslagsloven § 1-1.[1]

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.

Innhold

Tilknyttede og frittstående borettslag

Et tilknyttet borettslag er et borettslag der vedtektene sier at andelseierne samtidig skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag [1]. Dette kalles gjerne det dobbelte medlemskap og det er bare disse borettslag som er tilknyttede lag og som borettslagsloven har en del særregler om. Alle andre borettslag er frittstående og de har ingen slik vedtektsfestet tilknytning. Men de kan ha et boligbyggelag som forretningsfører på vanlig kommersiell basis.

Det følger av boligbyggelagsloven § 1-1 [2] at et boligbyggelag har til formål å skaffe medlemmene bolig og det er nevnt som eksempel at dette kan skje gjennom borettslag. Dette er i praksis den viktigste måte boligbyggelaget oppfyller sitt formål på: Man stifter et tilknyttet borettslag der boligbyggelagets medlemmer får bolig.

Forkjøpsrett

En annen måte for boligbyggelagene å skaffe medlemmene bolig, er å bruke forkjøpsrett i borettslag som er tilknyttet boligbyggelagene. Forkjøpsretten [3] er ikke en lovfestet rettighet, den må følge av vedtektene til det enkelte borettslag. Boligbyggelagene har som oftest et vedtektsfestet veto mot endringer i vedtektene i sine tilknyttede borettslag. Slik sikrer de seg at boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett i de tilknyttede borettslagene. Ved avhending av borettsandeler utløses forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer. De som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende er nevnt i borettslagets vedtekter etter innbyrdes prioritet. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i den avtalen som utløser forkjøpsretten, (men bl.a. arv eller tvangs salg kan også utløse forkjøpsrett) og overtar andelen til den pris og på de vilkår avhenderen og erververen ble enig om.

Forkjøpsretten er en omsetningsbegrensning på borettsandeler i tilknyttede borettslag, men det ser ikke ut til at denne begrensningen medfører at borettslagsboliger med forkjøpsrett omsettes til lavere pris enn andre tilsvarende boliger.

Borettslagsloven kapittel 4 V [4] har nærmere regler om forkjøpsrett. Det fremgår bl.a. av loven at avhending av andeler mellom visse nærstående ikke utløser forkjøpsrett f.eks. der foreldrene selger sin andel til et av sine barn.

Stiftelse av borettslag

Et borettslag stiftes ved at det opprettes et stiftelsesdokument som skal inneholde opplysninger om stifterne, antallet andeler, andelenes størrelse, når andelen skal innbetales og dessuten navnene på styrets medlemmer og lagets revisor. Stiftelsesdokumentet skal også inneholde borettslagets vedtekter og det er ikke store krav til hva de må inneholde, men det kan tas inn andre vedtekter enn de lovbestemte – f.eks. om forkjøpsrett.

I praksis stiftes borettslag av den som skal oppføre boligene og selge disse til de fremtidige andelseiere – et boligbyggelag eller en annen utbygger (f.eks. en entreprenør). De som skal bo i borettslaget kjøper andelen og får da en lovbestemt rett og plikt til å bruke boligen.

Borettslagets særtrekk

Andelseiers økonomiske ansvar er begrenset



Andelseierne har ikke noe direkte ansvar for den gjeld borettslaget har. Borettslagets kreditorer må forholde seg til laget og kan ikke gå på den enkelte andelseier. Andelseierne har heller ikke plikt til å betale noe tilleggsinnskudd i laget ut over det som følger av loven om betaling av andelskapital, borettsinnskudd og felleskostnader. Andelseieren kan dessuten si opp boretten med en seks måneders frist. Etter det er andelseieren kvitt sine forpliktelser overfor borettslaget, men han taper samtidig retten til boligen.

Felleskostnader

Indirekte har andelseierne et ansvar fordi de må betale sin del av de løpende utgifter til borettslaget. Disse utgiftene kalles i borettslagsloven for felleskostnader. Felleskostnadene består av borettslagets driftsutgifter (som kan være alt fra utgifter til vedlikehold og reparasjoner, til kommunale avgifter og strøm til fellesareal) samt renter og avdrag på borettslagets lån. Det er m.a.o. ingen forskjell på andelseiere og andre boligeiere på det området.

Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligen eller etter andre kriterier. Fordelingsnøkkelen skal fremgå av bygge- og finansieringsplanen som er endel av stiftelsesgrunnlaget til borettslaget. Det er vanlig å bruke boligens areal som innbyrdes fordelingskriterium, eventuelt i kombinasjon med andre fordelingskriterier. F.eks. kan halvparten av felleskostnadene fordeles etter arealet på boligene og den andre halvparten fordeles likt mellom alle.

I visse tilfeller kan det bli spørsmål om fordelingen av felleskostnadene bør endres, f.eks. fordi ombygging og påbygging har medført endringer i verdiforholdene mellom boligene. Loven tilsier imidlertid at ikke enhver endring medfører endring i fordelingsnøkkelen. Det må vesentlige endringer til før det blir snakk om å endre fordelingskriteriene.

I særlige tilfeller hvor enkelte kostnader kan fordeles etter nytte eller forbruk, kan andelseierne kreve at disse holdes utenfor fordelingsnøkkelen. Det er imidlertid ikke slik at i alle tilfeller hvor de ulike andelseierne har ulik nytte av et tiltak kan dette kreves fordelt etter nytte eller forbruk. Utgangspunktet er at den opprinnelige fordelingsnøkkel ligger fast slik at andelseiere uten barn må betale for anlegg av lekeplass, og andelseiere uten bil må betale for vedlikehold av borettslagets garasjer. Det er bare i særlige tilfeller man kan kreve kostnadsfordeling etter nytte eller forbruk. Hvis f.eks. bare den ene av et

borettslags to bygninger får installert heis, kan antakelig de som bor i bygningen

uten heis slippe å betale for installasjons- og vedlikeholdskostnadene for heisen. De vil ikke ha noen nytte av heisen.



Andel og rettregistrering av andel. Innskudd

Borettsandelen representerer den eierandelen en person har som medeier i

borettslaget og kan sammenlignes med en aksje i et aksjeselskap. Alle andelseierne i borettslaget har én stemme på generalforsamlingen selv om boligene og størrelsen på felleskostnadene kan variere. Slik sett er borettslaget en demokratisk sammenslutning.

Andelene og hvem som eier dem skal registreres i Borettsregisteret som er en avdeling av Statens kartverk lokalisert til Kinsarvik i Ullensvang kommune. Korrekt andelsnummer består av borettslagets organisasjonsnummer fra Brønnøysundregistrene, samt andelsnummeret. Det er kun anledning til å eie én andel i ett og samme borettslag, med unntak for juridiske personer (f.eks. kommuner), som kan eie opptil 10% av andelene. Den som er registrert som andelseier kan overdra andelen sin og dette vil bli registrert på samme måte som overskjøting av fast eiendom. Andelseieren kan også pantsette andelen til sikkerhet for lån og andelseierens kreditorer kan ta utlegg i andelen på samme måte som i fast eiendom – også dette må registreres for at kreditor skal få rettsvern. Slik registrering skjer etter reglene i borettslagsloven kapittel 6 og kalles der for rettsregistrering. Reglene er stort sett de samme som ved tinglysning av rettigheter i fast eiendom. Borettslagets eiendom er tinglyst på vanlig måte fra før av og borettslaget kan pantsette hele eiendommen ved låneopptak.

Andelseierne kan skyte inn penger i borettslaget. Dette kalles borettsinnskudd og er et lån fra andelseieren til borettslaget. Innskuddet skal sikres med pant i borettslagets faste eiendom. Innskuddet utgjør som regel bare en mindre del av

borettslagets finansiering. Hoveddelen av midlene låner borettslaget hos eksterne långivere (banker). Dette eksterne lånet er lagets fellesgjeld som altså nedbetales via felleskostnadene.

Fellesfinansiering

Ettersom det er borettslaget som eier boligene kan også borettslaget pantsette eiendommen og dermed skaffe seg lån. Dette gjør det enkelt å finansiere bygging og senere vedlikehold og restaurering av boligene. Den nye borettslagloven av 2003 som trådte i kraft i 2005 åpner for at ikke bare boligbyggelag, men alle og enhver kan kontorstifte borettslag. Det har sammen med finansieringsformen medført at bygging av borettslagsboliger har skutt fart de senere årene. Også eksisterende bygninger har blitt omdannet til borettslag.

Andelseier må selv bruke boligen

Hovedregelen er at andelseierne selv skal bo i borettslaget. Når andelen skifter eier bortfaller også bruksretten, og når andelseieren ikke lenger bruker boligen selv må han normalt selge andelen, men det er gjort visse unntak. I tidsbegrensede perioder og i særlige tilfeller kan andelseieren overlate bruken av boligen til andre. Dette endrer ikke andelseierens økonomiske ansvar overfor borettslaget.

Når andelseieren i utgangspunktet må bo i boligen medfører det at borettslagsboliger ikke uten videre kan benyttes som spekulasjons-og investeringsobjekt.

- Vedtekter og husordensregler
- Rådigheten over boligen
- Andelseierens rådighet over andelen og boligen
- Andelseierens vedlikeholdsplikt
- Borettslagets vedlikeholdsplikt



- Borettslagets organer
- Generalforsamlingen
- Styret
- Forretningsfører og revisor
- Sammenslåing (fusjon) og deling (fisjon) av borettslag
- Oppløsning av borettslag
- Tidligere regler

Det har opp gjennom årene vært politisk strid om adgangen til å oppløse borettslag – særlig de som er tilknyttet et boligbyggelag. Opprinnelig hadde borettslagsloven av 1960 regler som gav et kvalifisert flertall adgang til selv å bestemme dette på to etterfølgende generalforsamlinger – hvorav den ene skulle være lagets ordinære generalforsamling. På grunn av prisregulering og ugunstige skatteordninger, var det fordelaktig å foreta slik oppløsning, samtidig som dette skadet boligsamvirket og undergravde forkjøpsretten for boligbyggelagens medlemmer. I 1974 fikk vi derfor en lovendring hvoretter departementet måtte samtykke i oppløsning, og forutsetningen var at slikt samtykke bare skulle gis i særlige tilfeller. Noen år senere fikk vi en reprise på oppløsningsbølgen da eiendomsmegler Jørgen Stray hevdet at borettslagene stod fritt til å selge boligene til andelseierne, og loven ble på ny endret i februar 1979 for å fjerne enhver tvil. Men Stray-metoden hadde aldri vært lovlig, slo Høyesterett fast i 1982. Etter regjeringsskiftet høsten 1981 ble det fri oppløsningsrett for frittstående borettslag, mens godkjenningsordningen ble beholdt for de tilknyttede.

Dagens regler

Dagens regler er i hovedsak felles for tilknyttede og frittstående lag og hensynet til forkjøpsrett for boligbyggelagsmedlemmer er å ivareta på annen måte enn ved offentlig godkjenning. Nå kreves det to tredjedels flertall av alle andelseiere – ikke bare de som møter – på to etterfølgende generalforsamlinger hvorav den ene er den ordinære. I frittstående lag er dette tilstrekkelig. I lag der en tredjeperson (som oftest et boligbyggelag) har vetorett overfor vedtektsendringer, er oppløsningsvedtaket ikke gyldig medmindre det godkjennes av den som har vetoretten. Men videreføres vedtekten som vetoretten er knyttet til, kan godkjenning ikke nektes.

Når det er truffet gyldig vedtak om oppløsning, skal det velges et avviklingsstyre som skal sørge for at lagets forpliktelser blir dekket og deretter fordele lagets verdier mellom andelseierne. Som regel er det meningen at andelseierne skal fortsette å eie boligene – enten som selveierboliger eller som eierseksjoner – og da vil avviklingsstyret foreta en slik naturaldeling.

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 mange steder som tilbyr hjelp både med programvare, domener, webhotell osv. Mange av tilbudene er gratis, men de er ofte ustabile og følges gjerne av irriterende reklame.

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

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

Vi ønsker flere kvinner velkommen!

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

Den skal finne fram til dyktige, arbeidsvillige 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,

Postboks 6748 St. Olavs plass, 0130 OSLO, i god tid før årsmøtet.

Neste Informasjonshefte nr 2-2016 ventes ferdig først i april