

Hvordan løse konflikter mellom naboer

Mislighold – klagesaker

- Avdelingsdirektør/advokat Henning Lauridsen
- Styrekonferansen 2018 – Boligbyggelaget Midt
- Scandic Stiklestad 10.11.2018





SKUFFET: Willy Kaspersen er skuffet over ledelsen i borettslaget og føler seg forskjellsbehandlet etter at han fikk en skriftlig advarsel etter å ha matet ender. Foto: Lena Verås Eriksen

Foto: Lena Verås Eriksen

Matet ender - fikk skriftlig advarsel fra borettslagstyret





Borettslagsstyre truet med syreangrep

28. september 2015, kl. 15:35 ▾

Da styret i Hoslemarka borettslag foreslo å sette ut vaktmestertjenestene eksternt, mottok styre-medlemmene et grovt trusselbrev. – Vi ble redde, sier styreleder.

DEL På mandag har Hoslemarka borettslag kalt inn til ekstraordinær generalforsamling.



Der skal det avgjøres om styret i borettslaget får gjennomslag for sitt ønske om å si opp den eksisterende vaktmesteren for heller å sette disse tjenestene ut til et eksternt selskap.

Saken har satt sinnene i kok hos enkelte med tilknytning til borettslaget.



FIKK TRUSLER: Styreleder i Hoslemarka borettslag, Live Marie Toft Mogstad, synes det er ubehagelig å måtte forholde seg til grove trusselbrev. Brevet mottok alle i styret etter at det ble klart at borettslaget ønsker å sette ut vaktmestertjenestene til et eksternt firma. (Foto: Karl Braanaas)

Behandling av klager

- Krev skriftlige klager
 - Den som klager bør oppfordres til å klage skriftlig
 - Styret kan likevel ikke nekte å undersøke en sak selv om det ikke foreligger noen skriftlig klage
- Krev som hovedregel underskrevne klager
 - Styret kan ikke nekte å undersøke en sak selv om mottatt klage ikke er underskrevet
- Klagene bør ikke utleveres til den det klages på
 - Det finnes ikke lovhjemmel for å kreve innsyn



Behandling av klager

- Styret må vurdere klagen
 - Kan utledes av styrets plikt til å sørge for en forsvarlig forvaltning etter brl § 8-8/esl § 40
 - Innhold og holdbarhet i klagen må vurderes
 - Er det klager, eller den det klages på, som er problemet?
 - Styret må prøve å gjøre seg opp en oppfatning av hva som har skjedd i saken – hva er mest sannsynlig?



Behandling av klager

- Snakk med folk
 - Undersøk saken nærmere hvis det er uklart hva som har skjedd
 - Ofte kan det være aktuelt å gi den det klages på anledning til å komme med sin versjon
- Kan saken løses
 - Dialog
 - Bringe uenige parter samme



Behandling av klager

- Styret kan ha plikt til å agere når det klages
 - Styrets ansvar etter brl § 8-8/esl § 40
 - I en del saker må styret avgjøre tvister mellom naboer
 - «urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre», brl § 5-11, 1/esl § 19,2
 - Saker der den det klages på politianmeldes
 - Selv om den det klages på politianmeldes kan styret ha plikt til å følge opp (den eventuelle) misligholdsaken



Behandling av klager

- Saken løses ikke – eller er ikke egnet for å løses ved dialog mv
- Klage/advarsel
 - Vanlige klager – ikke lovregulert
 - Advarsel forut for salgspålegg – lovregulert
- I den ytterste konsekvens; salgspålegg og utkastelse (tvangsfravikelse)



Virkemidler ved mislighold

- Hvilke virkemidler kan styret benytte ved ulike former for mislighold?
- På mange områder har lovgivningen utmerkede virkemidler
 - Ett eksempel er inndrivning av felleskostnader eier ikke betaler
 - På andre områder finnes det ikke effektive virkemidler før forholdet er så alvorlig at man kan pålegge eier å selge boligen



Ulovlig bruksoverlating i borettslag

- Brukeren kan pålegges å flytte § 5-9
 - Hvis bruksoverlatingen er i strid med loven, f eks fordi det ikke er gitt tillatelse
 - Hvis vilkårene for bruksoverlating ikke lenger foreligger
 - Fravikelse kan kreves hvis brukeren ikke flytter
- Brukeren kan kreves utkastet
 - Samme vilkår som ved fravikelse av andelseier etter brl § 5-23



New York med store bøter for å stanse Airbnb



| ALF OLE ASK

OPPDATERT: 29.JUN.2016 22:15 | PUBLISERT: 29.JUN.2016 22:15



Berlin slår ned på Airbnb-utleie

Berlin innfører restriksjoner på å leie ut privatboliger via Airbnb og lignende nettjenester. Målet er å kjøle ned utleiemarkedet i byen.





BREV: Hege Grostad, tidligere kjent som «Frøken X», fikk i mai et brev av styret i sameiet der hun bor. Blant annet kunne hun lese at mye «trafikk» av folk til hennes leilighet ble satt i sammenheng med at hun «har stått fram i ulike medier som 'sexarbeider' og stripper». Det står også at med mindre hun etterkommer styrets krav om å «innrette seg etter de reglene som gjelder», forbeholder styret seg retten til å tvangs selge leiligheten hennes. Foto: Jacques Hvistendahl / Dagbladet

Tidligere sexarbeider Hege Grostad truet med utkastelse på grunn av mange besøkende og nattlig støy



Ulovlig bruk av boligen

- Boligen skal brukes til beboelse
- Ren næringsbruk er forbudt
- Et visst innslag av næringsbruk er tillatt i tillegg til boligbruken
 - Frisøren som tar i mot noen kunder hjemme
 - Utleie av hele boligen via Airbnb ol begrenset omfang





Kan bli kastet ut på grunn av hunden

Ifølge legen trenger hun hunden «Gucci» for å komme seg ut av de store psykiske og fysiske problemene hun sliter med. Nå vil styret i Grasåsen borettslag kaste henne ut.

Presentasjon

13. nov. 2018

- La Ann Kristin beholde ti katter



Søk i groruddalen.no

Logg inn

Bodil Eikeset, leder i Norsk Huskattforening (NHF) mener Ann Kristin Bratli må få beholde ti katter i sin to-roms på Romsås. Bratli fikk ikke beholde 21 katter. Nå har hun omplassert elleve katter, fem har hun beholdt og fem bor midlertidig på en gård.



Ulovlig dyrehold

- Ordensregler med forbud eller særlige regler
 - Etter § 5-11 (4)/§ 19,6 selv om det er forbud kan brukeren holde dyr dersom "gode grunner" taler for dyreholdet og dyreholdet ikke er til "ulempe" for de andre brukerne
- Fullbyrdelsesdom
- Salgspålegg etter § 5-22/§ 26?





Vedlik



Presentasjon

13. nov. 2018



Vedlik



Presentasjon

13. nov. 2018



Vedlikehold – adgang til boligen

- Eier skal gi boligselskapet adgang til boligen for § 5-17 (3)/§ 21
 - Å utføre nødvendig vedlikehold
 - Føre tilsyn med vedlikeholdsbehov
 - Arbeid/tilsyn må utføres uten unødig ulempe
 - Hva med tilgang for boligselskapets internkontroll?
- Hva hvis Eier misligholder plikten til å gi adgang til boligen?
 - Midlertidig forføyning tvistelovens § 34-1
 - Dom
 - Erstatning for boligselskapets merkostnader?



Eiers



Presentasjon

13. nov. 2018



Ulovlige fysiske endringer

- Hvilken fremgangsmåte kan benyttes?
 - Kan boligselskapet fjerne det som er bygd/montert?
 - Fullbyrdsdom
 - Erstatning for kostnader
 - Salgspålegg
 - Pipedommen som eksempel



Manglende oppvarming av bolig o l

- Midlertidig forføyning – tvistelovens § 34-1
- Rettssak med pådømmelse av plikten
 - Tvfbt § 13-14 – dommen fullføres med trussel om tvangsmulkt eller ved at tiltaket utføres for eiers regning
- Erstatningsansvar
 - eier overfor boligselskapet
 - eier overfor andre eiere
- Vesentlig mislighold - salgspålegg



Vi er kontaktet i denne forbindelsen og vi gir deg følgende valg:

1. Fortsett som før, plag mannen på borettslagets regning.
2. Stans umiddelbart all negativ aktivitet mot vaktmesteren, samarbeid, skap trygghet i hans hverdag, og slutt med å bruke borettslagets midler i private engasjement.

Velger du likevel første valg, og bare fortsetter å skape utrygghet og vanskeligheter for den så utvilsomt populære vaktmesteren, så blir det en sann glede for oss å straffe deg.

Du vet ikke hvem vi er, når, hvor og hva selve avstraffelsen vil gå ut på, men vi er godt orientert om hvem du er og garanterer deg at du i så tilfelle aldri mer blir i stand til å plage andre eller fungere normalt igjen, når avstraffelsen er fullbyrdet.

Syreangrep, fiksing av bil, osv. osv. straffemetodene er mange og farlige, og du vil heller ikke vite hvem du skal frykte. Lite fristende tilværelse vil vi tro?

Valget er ditt!

Salgspålegg – oversikt

- Salgspålegg – fremgangsmåte
 - Advarsel må sendes til eier
 - Misligholdet fortsetter til tross for advarsel
 - Salgspålegg hvis misligholdet er **vesentlig**
- I tillegg i borettslag
 - § 4-8 – ervervet er i strid med §§ 4-1 eller 4-4





Det var få som hevet stemmen på generalforsamlingen i Slettheitoppen borettslag. Møtet foregikk under politibevoktning.

FOTO: Torgeir Eikeland

 **KRISTIANSTAD**

FLERTALL. 81 stemte for glassbalkong, 60 imot.

Politiet vokter borettslagsmøte

Politiet passet på at det gikk pent for seg da balkongstriden på Slettheia ble endelig avgjort onsdag kveld. Balkongtilhengerne vant avstemningen klart.

Salgspålegg – vilkår § 5-22/§ 26

- Advarsel før salgspålegget
 - Mislighold konstatert
 - Advarsel til alle sameiere i boligen
 - Kopi til ektefelle/registrert partner/samboer ?
- Krav til advarselen
 - Skriftlig, rekommandert anbefaltes
 - Opplyse om misligholdet
 - Opplyse om konsekvensen av fortsatt mislighold



Salgspålegg – vilkår § 5-22/§ 26

- Det påtalte misligholder fortsetter etter advarselen
- Vesentlig mislighold – konkret vurdering
 - Brudd på lov, vedtekter, husordensregler og lignende
 - Langvarig gjentatt mislighold
 - Alvorlige enkelthendelser
 - Sjenerer øvrige beboere sterkt
 - Betydningen av klager og advarsler



Vesentlig mislighold – eksempler

- Bråk
- Trakassering
- Kriminalitet
- Egenrådig atferd



Krav til salgspålegget – § 5-22/§ 26

- Skriftlig
 - Bør være rekommandert
- Opplyse at boligen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis eieren ikke selger selv
- Fristen skal være minst 3 måneder fra mottakelsen
 - Fristen skal være 6 mnd i sameier
- Tvangssalg kan begjæres hvis salg ikke skjer
 - § 4-8, 2



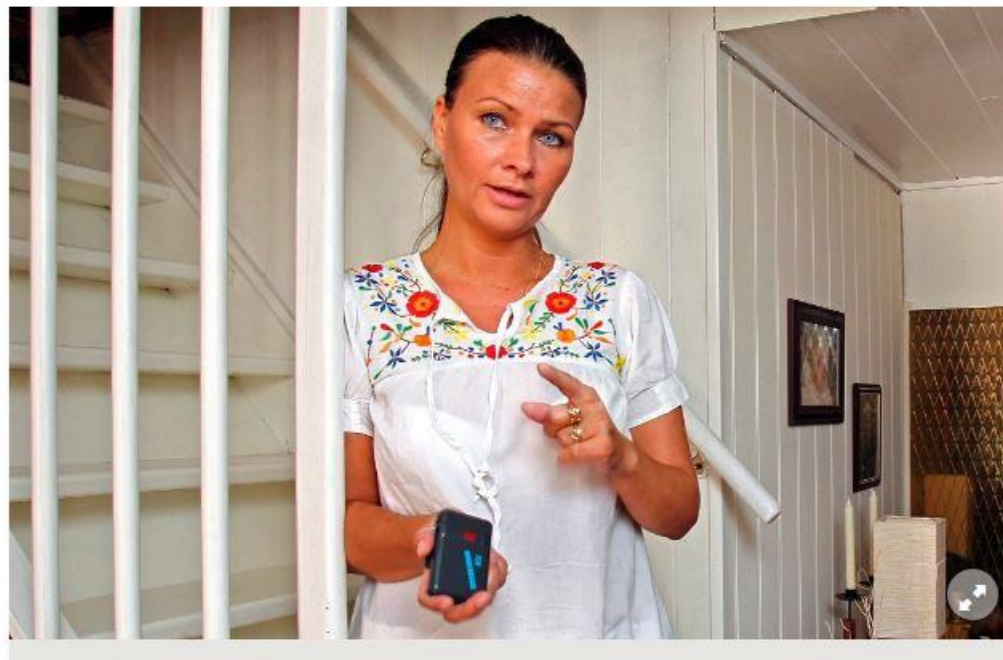
Naboene fikk ikke medhold i krav om utkastelse av alenemor etter brann

Av THERESE ALNE BOLIN

03. mai 2011, kl. 08:10

Søndre Øre borettslag fikk ikke bruke tvangsfullbyrdelsesloven for å få kastet ut Birgitte Skontorp og den 14 år gamle sønnen hennes.

DEL Moss Avis fortalte [21. mars i år om Birgitte Skontorp og hennes 14 år gamle sønn](#) med multidiagnose og en farlig fascinasjon for ild. Etter at sønnen for andre gang hadde startet en brann hjemme i rekkehusleiligheten, [stevnet borettslaget henne for retten og ville](#)



Fravikelse/utkastelse § 5-23/§ 27

- Eier kan kastes ut i alvorlige tilfeller
 - Fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse
 - Alvorlig plage/sjenanse
 - Utkastelsen skjer i påvente av behandling av et samtidig salgspålegg
- Mulighet for kun å kaste ut bruker § 5-9
 - Ikke mulig å kaste ut husstandsmedlemmer uten at Eier også følger med



Fravikelse § 5-23/§ 27

- Begjæring om fravikelse fremsettes for tingretten samtidig som salgspålegg sendes til eier
- To saker:
 - Fravikelsessaken – for å få eier ut av boligen
 - Salgspålegget – for å tvinge eier til å selge boligen
 -
- Manglene med § 5-23/§ 27
 - Bestemmelsen om overføring til søksmåls former dersom det kommer innvendinger som ikke er klart grunnløse.



Fravikelse – hastesak

- Midlertidig forføyning – husbråk tvi § 34-1
 - Kan kun benyttes når boligselskapet har behov for å stanse eiers bruk av boligen med umiddelbar virkning
- Må være overhengende fare for:
 - Vesentlig skadeverk
 - Vesentlig ulempe og/eller voldsomheter
- Praktisk løsning (ikke krav)
 - Salgspålegg samt begjæring om fravikelse sendes senest samtidig, jf brl § 5-23



