

HUSEIER

1-2014

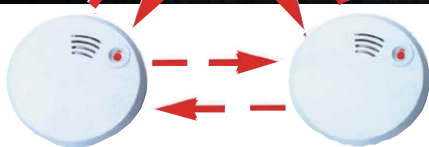


Medlemsblad for Bergen Huseierforening

Hvilke endringer kan du gjøre i utleid bolig?

Skatt: Fradrag ved utleie

Brannsikring av boligen er ditt ansvar!



Deltronic optiske, trådløse røykvarslere med varmesensor. **Enkel å montere.**

Modum har avdelinger i 5 byer og kan hjelpe deg med levering og montering av:

- Brannvarslere
- Brannslukkere
- Brannstiger

Se www.modum.com eller ring vårt kundesenter i dag. tel. 55 95 28 80 (08 - 20)



Tlf. 55 95 28 80 - post.bergen@modum.com

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø



Blikkenslagermester & Taktekker **Robert Slettmo AS**

30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

- Takreparasjoner
- Taktekking
- Montering av Velux takvinduer
- Reparasjon av skorsteiner
- Montering av snøfangere og stigetrinn
- Montering av brannstiger
- Pipebeslag / pipehatter
- Produksjon av takhetter og beslag

Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler

Ta kontakt:

Sandviksveien 26, 5036 Bergen
Mobil 957 80 744, tlf. 55 32 90 90 og 56 33 22 72
e-post: robert@slettmo.no
www.slettmo.no

Medlem av Bergens Kobber og Blikkenslagerlaug,
Ventilasjon og Blikkenslagerens Landsforbund. VBL

Mur - Puss - Skifer - Flisarbeid
Montering av ovn - Piperehabilitering

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

Telefon: 92 24 26 64 - Faks: 55 22 81 77
E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Skattefradrag for enøk-tiltak

Regjeringen har forpliktet seg til å gjennomføre en skattefradragsordning for enøk-tiltak, og nå har flere aktører gått sammen om konkrete forslag for å få fortgang i prosessen.

Sammen med sentrale organisasjoner fra byggenæringen og miljøbevegelsen, heriblant Byggenæringens Landsforening, Bellona og Naturvernforbundet, har Norske Boligbyggelag (NBBL) overrakt sitt forslag til skattefradragsordning for enøk-tiltak til klima- og miljøvernminister Tone Sundtoft.

I Sundvollen-erklæringen forpliktet regjeringen seg til å gjennomføre en slik fradragsordning, og det konkrete forslaget kan bidra til å få fortgang i saken, håper aktørene bak.

Lønnsomt for huseiere og miljøet

Hvert år bruker nordmenn over 60 milliarder kroner til vedlikehold og oppgradering av sine boliger, og Tore Johannesen, avdelingsdirektør i NBBL, tror at en skattefradragsordning for enøk-tiltak vil vri en større andel av investeringene mot å gjøre norske hjem mer energismarte.

– Det er viktig at en slik ordning rettet mot eksisterende boliger kommer alle som eier egen bolig til gode, inkludert de som eier gjennom borettslag og i sameier. Det bør også være et mål at ordningen blir enkel å benytte, sier Johannesen i en pressemelding.

NBBL-direktøren mener dessuten at boligeierne her gis mulighet til å slå to fluer i en smekk.

– Det som er bra for miljøet blir også bra for økonomien til boligeierne.

Slik kan ordningen innrettes

- Skattyterne får et fradrag i skatten for en gitt andel av tiltakets arbeids- og materialkostnader.
- Skattefradragsnivå settes til 27 % med en maksimal skatterabatt på 100.000 kroner per husholdning per år.

Hvilke tiltak får skatterabatt?

Eksempler på tiltak som vil gi skatterabatt:

- Installering av varmepumpe
- Utskiftning av vinduer og dører
- Etterisolering av yttervegger, tak, loft og etasjeskillere
- Varmegjenvinningsanlegg
- Energieffektiv belysning i fellesarealet til borettslag og sameier
- Ladepunkt for elbil i borettslag og sameier



Signerte artikler står for forfatterens egne synspunkter, og er ikke nødvendigvis i samsvar med foreningens eller redaksjonens synspunkter. Det samme gjelder for uttalelser fra personer som blir intervjuet.

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
Frode Sælen, styreleder
Atle Bredvik
René Sæthre
Harald Grimelund
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon: 55 31 69 16 **Telefaks:** 55 23 41 54

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl



Skadedyr

Vi har lang erfaring med målinger, kontroll, bekjempelse, utbedring knyttet til skadedyr, hussopp og radon.

Tlf: 55 34 90 00

Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - www.effecta.as

Husbanken vil ha flere boliger for pengene

For å få så mange boliger som mulig for pengene, innfører Husbanken øvre arealgrenser for nye boliger som finansieres med grunnlån.

Det er de siste årenes store etterspørsel etter lån som har ført til at Husbanken nå vil prioritere sosiale prosjekter og nøkterne boliger enda tydeligere.

Arealgrensene Husbanken innfører er på 90 kvadratmeter for blokkleiligheter, 140 kvadratmeter for småhus, 150 kvadratmeter for eneboliger og 200 kvadratmeter for eneboliger med bileilighet.

Arealgrenser er bruksareal

– Husbanken skal være et supplement til de private bankene. Vi vil prioritere nøkterne boliger tydeligere for å få bygget flere boliger for pengene, sier direktør Bård Øistensen (bildet) i Husbanken.

– Vi er sikre på at arealgrensene er høye nok til at etterspurte, nøkterne boliger med gode kvaliteter innenfor miljø og universell utforming faller innenfor det nye regelverket, slår Øistensen fast.

En del lånesøkere som fikk avslag på sine søknader mot slutten av året i 2013 fordi Husbanken var tom for penger, har valgt å søke på nytt i

2014. De nye arealgrensene gjelder også for disse søknadene.

– Husbanken ga tydelig informasjon i avslagsbrevene om at det kunne komme endringer i regelverket i 2014, og at alle 2013-søknader som ble gjort gjeldende for 2014 ville bli behandlet etter nye regler, sier Øistensen.

Vil prioritere snarlig igangsetting

Husbanken ønsker å sikre at utlånsmidlene når ut dit behovet er størst. Derfor vil det bli lagt enda sterkere vekt på kravet om at prosjekter som får tilsagn om grunnlån fra Husbanken skal settes i gang innen tre måneder etter at tilsagnet er gitt.

– På denne måten forhindrer vi at penger det er stor etterspørsel etter blir liggende bundet opp i prosjekter som stadig skyves ut i tid. Da sikrer vi at Husbankens utlånsmidler kanaliseres dit behovet er størst, og bidrar til å holde boligbyggingen i gang, sier Øistensen.

Tall og fakta

Husbanken får sine utlånsmidler tildelt over statsbudsjettet. Total utlånssamme for 2014 er på 20 milliarder kroner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) gir overordnede føringer for hvordan utlånsmidlene skal benyttes i årlige tildelingsbrev.

I 2014 vil Husbanken prioritere startlån, private barnehagelån og grunnlån til prioriterte boligsosiale formål som utleieboliger, utbedring av boliger for eldre og funksjonshemmede, studentboliger og boliger i distriktene. Grunnlån til oppføring av nøkterne boliger innvilges innenfor gjenstående lånemidler.

Husbankens grunnlån

Grunnlånet kan benyttes til oppføring og utbedring av bolig, ombygging av bygning til bolig og til kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper.

Arealkrav (BRA):

Enebolig:	150 kvm
Enebolig m/bileilighet:	200 kvm
Småhus:	140 kvm
Blokkleilighet :	90 kvm

Nøkterne boliger: Grunnlånet skal bidra til bygging og kjøp av mindre, nøkterne boliger. Kostnadene blir vurdert for hvert enkelt prosjekt – differensiert etter geografisk område

Prioritering:

- Lån til utleieboliger, bl.a. til flyktninger
- Utbedring av boliger, bl.a. til eldre og funksjonshemmede
- Studentboliger
- Boliger i distriktene
- Andre boligsosiale søknader om grunnlån
- Utbedring av eksisterende boliger
- Pilot- og forbildeprosjekter

Frist for igangsetting: 3 måneder etter at tilsagn er gitt.

Bygging av boliger for salg: Lån kan kun gis til kjøpere som selv skal bo i boligen.

Markedsføring: Ved markedsføring av boliger som er godkjent for finansiering fra Husbanken kan dette kun markedsføres på følgende måte: «Boligen er tilrettelagt for finansiering fra Husbanken. Man kan få innvilget inntil 80 % av totalkostnadene ved lån i Husbanken.»

Søknad: Husbanken oppfordrer alle til å sende inn søknad per e-post til soknad@husbanken.no



Regnskapslignet bolig:

Fullt eller delvis fradrag for kostnader

Leier du ut og skatter av leieinntektene, har du rett til fradrag for utgifter til vedlikehold og andre driftskostnader. Men bor du eller har bodd i huset selv, kan det være begrensninger i fradragsretten. Vi gir deg en oversikt over fradragsreglene.

Av Terje Dabl

Ved utleie av bolig som du selv ikke bebor, skal boligen regnskapslignes og leieinntekten vil være gjenstand for beskatning. Det samme gjelder om du selv bor i huset, men leier ut mer enn halvparten målt i utleieverdi.

Plikter du å skatte av leieinntekten, har du fradragsrett for utgifter til vedlikehold og andre driftskostnader. Dette kan for eksempel være kommunale avgifter, forsikring, eiendomsskatt, kabel-tv og internett.

Mindre fradrag om du selv bor i huset

Om du får trekke fra alle driftskostnader som påløper, er blant annet avhengig av om du selv bor i huset. Er huset utleid i sin helhet, vil du som hovedregel kunne trekke fra alle kostnadene. Bor du selv i en del av huset, er ikke alle driftskostnadene fradragsberettiget.

Inntil inntektsåret 2005 var det slik at fordel ved eierens bruk av egen bolig, var skattepliktig. Bodde eier selv i en regnskapslignet bolig, skulle det beregnes en egenleie som inngikk i den skattepliktige inntekten. Til gjengjeld fikk man fullt fradrag for alle driftskostnader – også de som skrev seg fra egen leilighet.

Etter at bestemmelsen om fordelsbeskatning av egen bolig bortfalt, har man altså ikke kunnet trekke fra alle driftskostnader dersom eier selv bor i

huset. Kostnader som bare gjelder den delen av eiendommen som eieren bruker til egen bolig, vil ikke kunne trekkes fra i det hele tatt. Men skriver kostnadene seg fra en utleieenhet, for eksempel indre vedlikehold av en leilighet, vil kostnadene være fradragsberettigede fullt og helt.

Forholdsmessig fordeling

Når eieren selv bor i huset må ytre vedlikehold og faste kostnader som gjelder eiendommen i sin helhet, fordeles i forhold til leieverdi for egen bolig og leieverdi av den del av huset som er utleid.

Eksempel: Eieren bor i husets hovedleilighet, som representerer 40 prosent av samlet utleieverdi. To utleieleiligheter utgjør hver 30 prosent av husets utleieverdi, altså 60 prosent til sammen. Kostnader for kommunale avgifter og eiendomsskatt kan i dette tilfellet kun fradragsføres med 60 prosent. Oppussing av utleieenhetene berettiger fullt fradrag for vedlikeholdskostnadene. Vedlikehold av huset utvendig medfører fradrag av 60 prosent av kostnadene.

Utleie kun deler av året

Har eieren bebodd hele huset en del av året, men leid det ut i sin helhet resten av året, gis det fradrag for kostnader som knytter seg til den perioden hvor eiendommen har vært inntektsgivende. Dette gjelder for eksempel kommunale avgifter og forsikring. For vedlikeholdskostnader gis det forholdsmessig fradrag, ut fra hvor stor del av året eiendommen har vært inntektsgivende. Det er da uten betydning for fradragsretten hvilken del av eiendommen kostnadene gjelder.

Eksempel: Eieren har bodd i hele huset i 4 måneder og leid det ut i 8 måneder. Kommunale avgifter,

forsikring mv. som påløper den tiden huset er leid ut, er fradragsberettiget. Vedlikeholdskostnader mv. pådratt gjennom hele inntektsåret kan trekkes fra med 8/12-deler, tilsvarende antall måneder huset har vært utleid.

Dersom eieren kun har bebodd en av leilighetene i en flermannsbolig deler av året, er kostnadene fradragsberettiget i forhold til hvor stor del av eiendommen, beregnet etter utleieverdi, som har vært leid ut og hvor stor del av året den aktuelle delen av huset har vært leid ut.

Eksempel: Bolig som nevnt i eksemplet ovenfor. Eieren har bodd i den største leiligheten fra 1. januar til 1. juli, resten av året er også denne utleid. Sum fradrag for kostnader på hele huset blir i dette tilfellet 8/10-deler (6/10-deler som skriver seg fra de minste leilighetene og 2/10-deler, som utgjør utleieverdi halve året for den største leiligheten). For vedlikeholdskostnader som utelukkende knytter seg til den leiligheten som eier har bebodd halve året, må det være fradragsrett for halvparten da denne boenheten har vært utleid 6 av årets 12 måneder.

Bolig som blir stående tom

Blir en regnskapslignet bolig stående tom i påvente av utleie, har eieren fradragsrett for driftskostnader og vedlikeholdskostnader, forutsatt at utleieaktiviteten ikke anses som opphørt. Det kan være at boligen ikke lar seg lett leie ut eller at boligen må vedlikeholdes eller utbedres før den kan leies ut.

Skal utleieaktiviteten avvikles, for eksempel fordi boligen skal selges eller tas i bruk av eieren som egen bolig, gis det fradrag for kostnader «innenfor en rimelig avviklingsperiode», som det heter i Lignings-ABC.

Fradragsretten må eventuelt begrenses til de driftskostnadene som knytter seg til den tidligere utleide delen. Dessuten må det forutsettes at boligen i inntektsåret ikke skal fritakslignes.

Fradrag ved overgang fra fritaksligning til regnskapsligning

Et viktig unntak fra fradragsreglene som er nevnt ovenfor, er bestemmelsen om begrensnings av fradragsretten for vedlikehold ved overgang fra fritaksligning til regnskapsligning.

Har eieren i ett eller flere av de foregående fem årene ikke hatt skattepliktig leieinntekt på boligen (fritaksligning), reduseres vedlikeholdsfradraget for den del av kostnadene som overstiger 10.000 kroner med 10 prosent for hvert av årene uten skattepliktig leieinntekt.

Merk at reduksjonen foretas i de fradragsberettigede kostnadene, altså etter at kostnader som faller på egen leilighet er trukket ut.

Reduksjon i fem år

Tabellen nedenfor viser hva du kan kreve i fradrag for vedlikehold etter antall år med fritaksligning i siste femårsperiode.

5 år:	kr. 10.000 + 50 % av det overstigende
4 år:	kr. 10.000 + 60 % av det overstigende
3 år:	kr. 10.000 + 70 % av det overstigende
2 år:	kr. 10.000 + 80 % av det overstigende
1 år:	kr. 10.000 + 90 % av det overstigende
0 år:	Fullt fradrag

I tillegg til denne femårsregelen, er det også en særlig begrensnings av fradragsretten det første året med regnskapsligning etter overgang fra fritaksligning.

I det første året gis det ikke fradrag for vedlikeholdskostnader dersom utleien strekker seg over mindre enn halve inntektsåret, dvs. mindre enn 182 dager. Som utleie i denne sammenheng regnes all utleie i inntektsåret uavhengig av utleiens omfang, herunder utleie i tidsrom av året hvor eieren også selv har bodd i minst halvparten av boligen.

Eksempel ved overgang til regnskapsligning

En bolig som har vært bebodd av eier og fritakslignet siden 2010, ble første gang leid ut fra 1. juli 2012 og

har i sin helhet vært leid ut siden. Etter at eieren kjøpte huset har han hatt jevnlig vedlikehold til en årlig kostnad på 100.000 kroner. Slik har han kunnet trekke fra vedlikeholdskostnadene:

2010 og 2011: Ingen fradragsrett ettersom huset var fritakslignet.

2012: Fradragsrett for vedlikeholdskostnader ettersom utleien varte i mer enn 182 dager. Begrensning av fradragsretten: Halvparten av kostnadene (kr. 50.000) kan ikke trekkes fra ettersom eier har bodd i huset halve året. Av de resterende 50.000 kronene får han trekke fra 42.000 kroner (kr. 10.000 + 80 % av kr. 40.000).

2013: Fradragsrett for vedlikeholdskostnader med kr. 82.000 (kr. 10.000 + 80 % av kr. 90.000).

Vær oppmerksom på at det kun er vedlikeholdskostnader som reduseres etter overgangsreglene. De faste kostnader som påløper, f.eks. forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strømavgifter og kostnader til internett og kabel-tv, kan fradragsføres på vanlig måte som nevnt ovenfor.



Må skille mellom vedlikehold og påkostninger

Tro ikke at du kan trekke fra alle kostnader til utbedring av huset. En oppussing som medfører endring eller høyere standard enn det huset har hatt, vil anses som påkostning og gir ikke rett til fradrag.

Skatteloven gir fradrag for utgifter pådratt for å erverve, vedlikeholde eller sikre skattepliktig inntekt, og herunder inngår vedlikeholdskostnader i regnskapslynet bolig.

Endring og forbedring er påkostning

Vedlikehold er altså ikke det samme som påkostninger, og det er derfor viktig å skille ut påkostninger når husregnskapet settes opp.

Vedlikeholdskostnader beskrives som kostnader til å føre eiendommen tilbake til den stand den tidligere har vært i. Påkostninger er kostnader som bidrar til å føre eiendommen til en bedre eller annen stand enn den tidligere har hatt og som har verdi for inntektsskapningen også senere år.

Påkostning kommer ikke til fradrag i leieinntekten, men tillegges eiendommens kostpris. Ved et eventuelt skattepliktig salg av boligen vil en påkostning dermed bidra til å redusere gevinsten eller øke fradragsberettiget tap.

Forsømt vedlikehold

Det foreligger en altså en påkostning

når utgiften bidrar til å gi boligen en høyere standard enn det tidligere har hatt på den nåværende eller tidligere eiers hånd. Foretas en tilbakeføring til den standard eiendommen en gang har hatt, kan dette kreves fradragsført som vedlikeholdskostnader. Et forsømt vedlikehold over flere år – også av tidligere eiere – kan i utgangspunktet utføres og fradragsføres i løpet av ett eller et fåtall år.

Et klassisk eksempel på skille mellom påkostning og vedlikehold er maling av huset. Første gangs maling vil alltid være en påkostning, selv om dette skjer flere år etter at bygningen er oppført. Senere malingsstrøk vil derimot være en tilbakeføring til tidligere standard, og således være fradragsberettiget vedlikehold.

Fysiske endringer

Kostnader ved fysiske endringer av huset regnes normalt som påkostninger, selv om arbeidene ikke medfører noe verdiøkning eller standardforbedring. Arbeid med riving eller flytting av vegger i en bygning vil følgelig være en påkostning. Flyttes for eksempel et kjøkken, eller man bygger om for å få en mer effektiv bruksutnyttelse, vil dette regnes som påkostning.

At utskiftninger skjer etter pålegg fra det offentlige, berettiger nødvendigvis ikke fradragsrett for vedlikehold. Også her må det avgjørende være

om eiendommen bringes tilbake i den stand den tidligere har vært eller til en bedre stand.

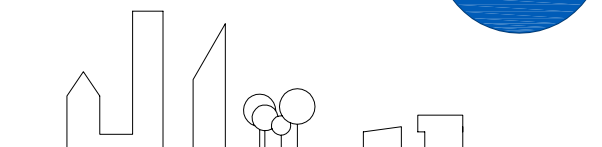
Det vil ofte by på tvil hvilken målestokk som skal legges til grunn ved bedømmelsen av om det foreligger en standardforbedring. Finansdepartementet har gitt uttrykk for at det skal tas høyde for den utvikling som finner sted innen bygningsbransjen. Departementet antar at en nødvendig utskifting av eldre utstyr med nytt som etter dagens nivå tilsvarende samme (lav, middels eller høy) standard som den opprinnelige, bør kunne regnes som vedlikehold.

Delvis vedlikehold – delvis påkostning

Selv om utbedringsarbeider medfører en standardforbedring og således regnes som påkostning, kan man likevel kreve fradrag for de utgifter som et regulært vedlikehold ville medført.

Legges det eksempelvis glassert takstein fordi den gamle sementsteinen må skiftes ut, vil man kun kreve fradrag for det beløp ny sementstein hadde kostet. Et koblet vindu som tidligere var å anse som middels standard, kan i dag byttes ut med vindu med to-lags glass uten at det skal anses som standardforbedring. Bytter man samme vindu med et vindu med tre-lags glass, begrenses fradragsretten til hva det ville koste å skifte til to-lags. De resterende kostnader regnes som påkostning.

arkitektkontoret



arkitekt Elisabeth D. Rakner
Endregårdsbakken 6
5019 Bergen
55367980 - 90507116
rakner@arkitektkontoret21.no



Eneboliger, hytter, seksjonering, ombygging. Særlig kjennskap til sentrumsplaner.

Hvilke endringer kan du gjøre i utleid bolig?

Midt i en leieperiode ønsker utleieren å oppgradere kjøkkenet i den utleide leiligheten. Kan han det? Leieren ber om å fjerne vegg-til-vegg-teppet for å legge parkett. Må han få lov til det?

Av Anniken Simonsen

Både leieren og utleieren kan ha behov for å gjøre oppgraderinger i løpet av leietiden. Ved kortere leieforhold vil utleieren oftest pusse opp i tiden mellom to leieforhold, og leieren har også sjeldnere behov for selv å gjøre noe i kortsiktige leieforhold. Det er derfor særlig ved langsiktige leieforhold problemstillingene er mest aktuelle.

Etter husleieloven har utleieren kun adgang til å foreta forandringer når det kan skje uten nevneverdig ulempe for leieren og forandringen ikke medfører at boligens verdi reduseres for leieren. Dette innebærer at utleieren har en snever mulighet til å foreta forandringer og leieren har en tilsvarende vid adgang til å motsette seg forandringene.

Interesseavveining

Retten til endringer beror på en avveining mellom utleiers og leiers interesser. På utleiers side kan man si at han jo eier bygningen og leiligheten, og at leieforholdet ikke bør hindre en naturlig oppgradering. Dette kan også være et samfunns-

messig hensyn. På den andre siden medfører leiekontrakten at utleier frivillig har gitt fra seg bruksretten i en periode, og hensynet til leierens forventninger om uforstyrret bruk, tilsier at leieren ikke skal behøve å finne seg i at utleieren ensidig griper inn i bruken.

Kompensasjon

Ofte kan begge parter være tjent med forandring eller forbedringen, men leieren kan være bekymret for at arbeidene medfører støv og skitt og at boligen blir ubeboelig en periode, og han stiller spørsmål om hvordan dette skal kompenseres. Får han avslag i leien mens arbeidene pågår? Vil leien øke etter oppgraderingen?

Utleieren på sin side har kanskje ikke noe i mot at leieren maler veggene lyse eller legger parkett. Men han kan være bekymret for den håndverksmessige kvaliteten på arbeidene og også her kan spørsmål dukke opp om hvordan den ene eller andre av dem skal kompenseres.

Grensen mellom vedlikehold og forandring

Denne artikkelen handler om lovlige og ulovlige *forandringer* av leieobjektet. Hvilken *vedlikeholdsplikt* utleieren og leieren har er noe annet. Vedlikeholdsplikten fremkommer først og fremst av leieavtalen, eventuelt supplert av husleieloven. Vedlikehold betyr å sette boligen i den stand den var da avtalen ble inngått. Påkostninger ut over dette er forandringer.

Siden leier ofte har en vedlikeholdsplikt, kan det bli spørsmål om grensen mellom vedlikehold leier kan og skal gjøre, og forandringer som krever utleiers godkjenning. Leieren må kunne slippe og lakke gulver, male opp vegger, dører og vinduskarmen i samme farge som før. Men det må være opp til utleieren å bestemme om det skal være maling eller tapet, om det skal endres farger, om det skal være parkett eller fliser,



Leiers funksjonshemming

Dersom leieren er funksjonshemmet og har behov for å gjøre endringer på leieboligen på grunn av sin nedsatte funksjonsevne, finnes det egne regler i husleieloven om dette. Kort sagt skal tiltakene godkjennes av utleieren, men godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Saklig grunn til å nekte tiltak som funksjonshemmede trenger, vil utleieren sjelden ha.

Men kan leieren velge mellom ulike typer tiltak, har utleieren saklig grunn til å nekte det mest omfattende eller det som gir andre brukere størst ulemper. Det vil også være saklig grunn at eiendommens verdi vil bli redusert, men her kan godkjenning gjøres betinget av at leieren bringer eiendommen tilbake i tidligere stand ved fraflytting.

Leieren har plikt til å sette husrommet tilbake i opprinnelig stand ved tilbakeleveringen – husleieloven § 10-2 gjelder.

så dette kan ikke leier gjøre uten utleiers samtykke. Leier kan selvsagt heller ikke slå ut vegger mellom rom eller lignende.

Grensen mellom forandringer og ombygging

Er det snakk om riving av vegger og fjerning av ytterdører og vinduer, eller andre former for ombygging som for eksempel sammenslåing av flere leiligheter eller riving av deler av leiligheten, så vil dette være utenfor det vi her omtaler som forandringer.

Slike arbeider kan bare skje med leiers samtykke, og han står fritt med hensyn til om han vil godta dem eller ikke. Godtar han dem ikke, vil ombyggingen kunne være saklig grunn til oppsigelse, slik at utleieren må gå veien om oppsigelse for å få arbeidet utført.

Hva kan leier gjøre?

Utgangspunktet er veldig klart og finnes i husleieloven § 5-4 andre ledd. Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta *forandringer* i husrommet eller på eiendommen for øvrig. Leieren har bare en bruksrett og den gir ingen rett til å gjøre forandringer på leieobjektet. I likhet med



andre tilfeller der loven krever samtykke, står utleieren fritt med hensyn til om han vil gi det eller ikke.

Om leieren skal gjøre forandringer eller utføre noe form for arbeid på boligen, er det viktig å inngå en skriftlig avtale om det. Særlig to forhold bør presiseres. Det ene er en tydelig beskrivelse av hva som skal gjøres og det andre er om, og eventuelt hvordan det skal kompenseres.

Vederlag

Om leier skal gjøre arbeidet uten vederlag, er det viktig å presisere det også. Det kan også være lurt å ta med *når* det skal gjøres for å sikre seg bedre mot at leier lover gull og grønne skoger ved leieforholdets start, men aldri kommer i gang med arbeidet.

Kompensasjon

Har utleieren bare gitt samtykke til at leieren kan gjøre arbeidet uten at noe er sagt om vederlag, kan det bli

Avtale om maling

Dette er en tilleggsavtale til leieavtale av 1. januar 2014 mellom Utleier Per og leier Pål for kjellerleiligheten i Hagegaten 4:

Leieren har fått utleierens tillatelse til å male stuen hvit. Det skal males to strøk. Leier kjøper maling og malerkoster, og utleieren betaler for dette etter fremlagt kvittering. Arbeidet skal være ferdig i løpet av mars 2014.

Leieren gjør dette etter eget ønske, og det kan ikke kreves kompensasjon for arbeidet i form av leireduksjon eller på annen måte, verken når arbeidet er utført eller ved leieforholdets slutt.

Dersom arbeidet ikke er utført eller er mangelfullt utført, kan utleier ved leieforholdets slutt få arbeidet utført for leiers regning.

Bergen, 15. januar 2014

Per **Pål**
Utleier signatur Leiers signatur



DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

Standard leiekontrakt som gir det beste utgangspunkt for et godt og ryddig leieforhold. Gir alternativer til valg i de tilfeller husleieloven kan fravikes. Utkastelsesklausul.

Medlemspris: 25,-
Ikke medlemmer: 50,-

BERGEN HUSEIERFORENING

Øvregaten 21 - 5003 Bergen
Tlf. 55 31 69 16 - Faks 55 23 41 54
E-post: info@huseierforening.no

problemer ved leieforholdets slutt. Etter husleieloven har leieren rett til vederlag for *vesentlige forbedringer* han har foretatt i leietiden, hvis ikke annet er avtalt.

Det er full adgang til å avtale at leieren ikke skal kompenseres. Men får man en situasjon hvor man har en tydelig avtale om at leieren har rett til å gjøre noe, men ingen avtale om at han ikke skal ha noe for det, kan leieren komme til å vise til husleieloven § 10-5 når leieforholdet er slutt. Inngå derfor klare skriftlige avtaler.

Hva kan utleier gjøre?

Ovenfor har vi nevnt at hvis utleieren planlegger større ombygginger som for eksempel sammenslåing av leiligheter, oppdeling og sammenslåing av rom, så kan han gå veien om oppsigelse om han ikke kommer til en enighet med leier. Er det snakk om arbeider som endrer leieobjektet på en gjennomgripende måte, er vi utenfor det utleieren har rett til å gjøre uten å få leierens samtykke. Det medfører også at arbeidet må utstå til leietiden er ute hvis kontrakten er tidsbestemt eller uoppsigelig i en viss periode.

Dette henger sammen med at når man leier ut en bolig, gir man fra seg disposisjonsretten til boligen. Utleierens adgang til å foreta

endringer i løpet av leietiden er derfor begrenset.

Utleierens *vedlikeholdsansvar* etter lov og kontrakt er fortsatt ikke temaet her.

Forandringer

Men selv om arbeidene er slik at de ligger innenfor det utleieren kan kreve å gjennomføre uten leierens samtykke, stiller husleieloven tilleggsvilkår. Leieren må finne seg i forandringer av husrommet bare dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for ham. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.

Varsel

Selv om leieren må finne seg i arbeidet i forbindelse med forandringene, har han krav på varsel før det settes i gang, varslingsfristen skal normalt være på tre måneder.

Uten nevneverdig ulempe for leieren

Leieren må finne seg i forandringer dersom det kan gjøres uten nevneverdig *ulempe* for ham. Det siktes til ulemper i forbindelse med *utførelsen av arbeidet*, og det skal ikke så mye til før leierens samtykke er nødvendig.

Uttrykket *nevneverdig* betyr at det bare er mindre ulemper leieren må finne seg i. At leiligheten må fraflyttes mens arbeidet pågår, kan leieren motsette seg, men neppe at ett av flere rom må tas ut av bruk under arbeidet. Det må også tas hensyn til ulempenes varighet.

Ikke reduserer verdien for leieren

Her siktes det til *resultatet av forandringen*. Om husrommet objektivt sett får en standardheving og høyere leieverdi, er ikke avgjørende hvis det reduserer bruksverdien for leier. Det må her foretas en konkret vurdering. Sentralt i vurderingen vil være leierens formål med boligen, og tiltak som gjør at boligen blir mindre hensiktsmessig for leieren, innebærer en reduksjon av verdien. Det er for eksempel relevant om leiearealet blir mindre eller om det kommer nye planløsninger som gjør boligen mindre brukervennlig og praktisk for leieren.

Økning til gjengs leie

En forandring som utleieren kan gjennomføre, gir ikke rett til leieøkning uten avtale med leieren. Dette betyr at utleieren ikke kan kreve økning midt i en leieperiode utenom husleielovens system for årlig justering i samsvar med konsumprisindeks, og tilpasning til gjengs leie hvert tredje år.



Men *når* det blir tid for tilpasning til gjengs leie neste gang, kan man ta forandringene med i betraktning – leien skal jo da fastsettes i forhold til tilsvarende boliger, og må sammenlignes med andre boliger med tilsvarende ny standard.

Leieøkning på grunn av forbedringen?

Dersom leieren ber om forandringer eller forbedringer ut over det utleieren er forpliktet til etter lov og avtale, kan man inngå en avtale om husleieøkning. Utleieren ønsker å sette inn nytt bad, leieren ønsker å få et moderne bad og de er enige om at det skal medføre en leieøkning fra og med ferdigstillingen av badet, f.eks med kr 1 000 mer per måned.

Men det er viktig å gjøre slik avtale skriftlig og det er viktig å knytte det til forandringen som er gjort, og det er viktig å tydeliggjøre at dette er

noe begge vil og er enige om slik at det ikke bare blir et ensidig krav om leieøkning fra utleierens side. Ved ulovlige husleieøkninger kan leieren som kjent i ettertid kreve tilbakebetalt det ulovlige tillegget.

Leierens samtykke

Leieren står i utgangspunktet *fritt* med hensyn til om han vil gi samtykke til forandringene eller ikke. Gir han samtykke, kan det gjøres på vilkår, for eksempel om at leien ikke skal økes på grunn av forandringen. Det kan også avtales at man heller ikke skal ta hensyn til forandringen ved senere tilpasning til gjengs leie.

Gir leieren ikke samtykke, må utleieren enten si opp leieavtalen dersom arbeidene kommer inn under kategorien hvor det er mulig, eller, om avtalen er tidsbestemt, vente til leietiden er ute.

Husleieloven § 10-2 Tilbakelevering

Den dagen leieforholdet opphører, skal leieren stille husrommet med tilbehør til utleierens disposisjon. Er ikke annet avtalt, regnes tilbakelevering for skjedd når utleieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet. Forlater leieren husrommet på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleieren igjen straks disponere over det.

Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

Utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at leieren setter husrommet tilbake til opprinnelig stand så langt det gjelder endringer som leieren hadde rett til å utføre. Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleieren kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leieren ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar som leieren har brakt inn i husrommet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Har leieren plikt til å vedlikeholde husrommet eller tilbehøret, skal vedlikeholdet være forsvarlig utført, men utleieren kan ikke uten særlig avtale kreve at husrommet eller tilbehøret er i bedre stand enn det var ved overleveringen.

Om leierens krav på vederlag gjelder § 10-5.

Husleieloven § 10-5 Vederlag for forbedringer

Har leieren med utleierens samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan leieren kreve vederlag for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Blir partene ikke enige om vederlaget etter første ledd, kan begge parter kreve tvisten avgjort etter bestemmelsen i § 12-2. Vederlaget fastsettes likevel av retten når utleieren har gått til sak mot leieren etter reglene i § 9-8, og oppsigelsen ikke settes til side.

VESTLANDSKE TAKST & TILSTANDSRAPPORT

Byggmester Gunnar Westrheim



- fagkunnskap gir trygghet.



Taksering og tilstandsrapport
av bolig

Befaring av alle typer
boenheter ved:
skade, bygningsfeil og
fuktproblemer

- Vi gir trygghet ved kjøp og
salg av bolig -

Unngå den kommunale
papirmøllen!

Vi er behjelpelige med
byggesaker (ansvarlig søker)
og seksjonering

Dagtid tlf. 95 85 59 26

Kveld tlf. 55 93 23 50



Tilsluttet malerm. landsforbund

Nå er det tid for
å tenke på utvendig
malerarbeid.

Kontakt oss
for tilbud.



Ellerhusens vei 2 - 5035 Bergen

Tlf. 55 95 15 70

Faks: 55 95 16 30

Mobil: 934 63 070

post@malermester-andersen.no

www.malermester-andersen.no



Siden sist

Vil kontrollere leiekontrakter

En av Forbrukerombudets prioriteringer i 2014 er å se nærmere på leiekontrakter ved utleie av bolig. Forbrukerombudet varsler om at de generelt vil se på potensielt urimelige vilkår og særlig på vilkår rundt vedlikeholdsplikter.



Forbrukerombud Gry Nergård.

Også husleiegarantiene som benyttes i stedet for depositum, skal gås nærmere etter i sømmene. Det er spesielt mange av utleiemeglerne som tilbyr slike garantier.

Når det gjelder øvrige deler av boligmarkedet vil forbrukerombudet ha fokus på markedsføring ved salg. Det skal påses at markedsføringen ikke inneholder uriktige eller villedende opplysninger. Det vil også være en prioritert oppgave å sjekke at kontrakter ved kjøp og salg er klare og balanserte, og i samsvar med gjeldende regelverk.

Forbrukerombudet har de siste årene jobbet mye med å sikre at forbrukernes interesser blir ivaretatt ved kjøp av prosjekterte boliger. Ombudet vil fortsatt ha fokus på urimelig kontrakter ved oppføring av bolig. I forlengelsen av dette vil en også kartlegge markedet for mindre utbyggere, såkalte «eplehageutbyggere».

Forbrukerombudet vil føre tilsyn med markedsføring av bolig etter gjeldende regler og bransjenormen, og sette i verk tiltak dersom det blir nødvendig. Det skal holdes et særlig øye med markedsføringstiltak som følge av endringer i boligmarkedet, herunder bruk av lokkepriser.

De fleste har solid sikkerhet i boligen

En ny undersøkelse viser at de fleste har solid sikkerhet i egen bolig.

En landsomfattende spørreundersøkelse gjort av Finans Norge viser at 38 prosent av norske boligeiere har boliglån som utgjør rundt 30 prosent av boligens markedsverdi. Det vil si at boligprisene må falle 70 prosent for at lånet skal overstige boligens verdi. Hele seks av ti har boliglån som utgjør under 60 prosent av boligens verdi, skriver Dagens Næringsliv.

Bildet om at gjeldsbelastningen i norske husholdninger er foruroligende høyt er dermed noe mer nyansert enn det som tidligere har kommet fram.

– Mye av gjeldsveksten de siste årene har kommet i grupper som har relativt lav gjeld fra før og/eller har høye inntekter. Derfor mener vi bildet er mer nyansert enn de overordnede tallene for gjeldsvekst tilsier. I tillegg kommer den høye spareraten vi har hatt de siste årene, som har gitt husholdninger flest gode buffere, sier fagdirektør Rolf Mæhle i Finans Norge til avisen.

Undersøkelsen viser videre at en av tre at de forventer å sitte igjen med to millioner kroner eller mer hvis de selger boligen nå.

Nye boliger lønner seg bare fem steder i Norge

De siste årene har byggekostnadene økt så mye at det nå knapt er lønnsomt å bygge nytt andre steder enn i Oslo og Akershus, Stavanger og Sandnes, Bergen, Trondheim og Tromsø.

Det viser beregninger NRK har gjort, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå og de store boligbyggerne.

Høye byggekostnader gjør at boligselgere i mindre byer eller på landet, sjelden får igjen pengene de har investert hvis han eller hun må selge igjen.

– Kostnaden ved å bygge nytt ligger på rundt 32.000 kroner per kvadratmeter. Med en slik kvadratmeterpris blir det vanskelig å få solgt boligen uten tap i store deler av landet, sier Baard Schuman i Selvaag Eiendom.

Høyre avviser økt eiendomsskatt

Finanspolitisk talsmann i Høyre, Svein Flåtten (bildet), sier tvert nei til økt eiendomsskatt, slik flere ledende økonomer ønsker.



– Dette er vi fortsatt imot. Folks hus, boliger og fritidsboliger er et spesielt gode i vårt klima, som ikke skal beskattes mer enn det allerede gjøres. Dessuten mener jeg det vil være rom til å redusere formuesskatten uten å bytte den ut med noe annet, sier Svein Flåtten til Aftenposten.

Heller ikke NHO ser for seg at formuesskatten skal erstattes av innføring eller økninger i andre skatter eller avgifter.

– Nei, vi har ikke sett for oss det. Vi er mot at man skal ha en tenkning der én krone i lettelse må være én krone inn. Veksten i norsk økonomi gjør det mulig – til en viss grad – å øke nødvendige investeringer eller sørge for viktige skattelettelser uten å svekke balansen i budsjettet, sier direktør for næringspolitikk i NHO, Petter Brubakk.

Bakgrunnen for at spørsmålene om eiendomsskatt har kommet opp er at en rekke økonomer i den siste tiden har tatt til orde for å øke eiendomsskatten. Skatteekspert Ernst Ravnaas

har tidligere sagt at hele formuesskatten kunne vært fjernet om regjeringen hadde innført en nasjonal eiendomsskatt.

– Hvis Høyre og Frp hadde akseptert å innføre eiendomsskatt, hadde de fint greid å fjerne formuesskatten på fire år. På denne måten kunne man hentet inn de om lag 15 milliardene man trenger for å kompensere for bortfallet av formuesskatten, sa han til Aftenposten.

Finanstilsynet fortsetter med samme lånepraksis

Det blir ikke enklere å få boliglån etter at finansminister Siv Jensen (Frp) i februar ga Finanstilsynet sitt svar om kravene til egenkapital ved boligkjøp, sier tilsynets direktør Morten Baltzersen (bildet).



I brevet som Finansdepartementet sendte Finanstilsynet, opprettholdt finansministeren kravet om 15 prosent i egenkapital ved

boligkjøp, men hun understreket at et krav ned mot 10 prosent kan være tilstrekkelig for å gi lån til godt rustede førstegangs boligkjøpere.

– Dette er en presisering overfor tilsynet. Når finansministeren gjør det, vil det være ganske oppsiktsvekkende hvis det ikke blir fulgt, sier Jensen til Dagens Næringsliv.

Finanstilsynets direktør Morten Baltzersen oppfatter imidlertid ikke brevet som noen instruks om endring og sier han holder fast ved dagens regler for boliglån.

– Vi oppfatter ikke at Finansdepartementet instruerer Finanstilsynet til å endre retningslinjene, sier Baltzersen til avisen.

Han mener det ikke er noe ved departementets brev som tilsier at fleksibiliteten i retningslinjene skal endres. Han peker på at det allerede i dag er en stor del låntakere som har en belåningsgrad over 85 prosent og at omtrent hvert fjerde nye lån til kjøp av bolig i fjor ble gitt med høyere belåningsgrad enn dette.



– Det viser at det er en fleksibilitet som benyttes. Den fleksibiliteten vil bli praktisert i framtiden også, sier han.

Mange ønsker feriebolig i utlandet

De fleste av oss ønsker feriebolig i Sverige, men ekspertene tror det kan være bedre å kjøpe bolig i andre land hvis du skal investere pengene dine.

En undersøkelse viser at det er over 50.000 nordmenn som går med planer om å kjøpe seg feriebolig i utlandet. De fleste som gjør alvor av planene sine kjøper en feriebolig i Sverige, men boligekspertene mener at det ikke er den beste investeringen og det er det flere kjøpere som har fått med seg.

Ifølge undersøkelsen gjort av Prognosesenteret er det ikke lenge før Spania vil trone øverst på ønskelisten til nordmenn.

Finansavisen har spurt en rekke «boligeksperter» om de kan rangere hvilke land som det vil være smartest å kjøpe feriebolig i, og da er det Spania og USA som topper listene deres. Dette er da basert på forventninger om prisoppgang, men også

hensyntatt finansiell og politisk risiko og skatteregler sammenlignet med andre land.

– Spania ligger nede og er på vei opp. Der er alt på stell på en annen måte enn i mange av de andre landene, og dessuten ønsker jo nordmenn å være sammen med nordmenn, sier eiendomsmegler Tore Solberg til Finansavisen.

– USA har fortsatt lave priser og er et enormt stort marked, mens Thailand blir en outsider. Det kan hende det blir lettere for utlendinger å kjøpe der, men i dag synes jeg ikke det er veldig aktuelt, sier Solberg videre.

– Spania er nå historisk billig, og spesielt i syd er markedet på vei oppover. Løp og kjøp, sier advokat og vestkantmegler Camilla Sem til avisen.

– Risikoen ved å investere i Brasil, Thailand og Tyrkia er selvfølgelig mye større når man sammenligner med land som USA, Spania og Sverige, sier sjeføkonom Jan L. Andreassen i Eika Gruppen. Listen hans toppes av USA og Norge på henholdsvis førsteplass og andreplass, ettersom han ventet at kronen og dollaren skal stige mot blant annet euro og svenske kroner de neste årene.

Hvordan velge riktig brannslukker?

– Det er mye uvitenhet blant folk når det gjelder å velge slukkemiddel, og på forskjellen mellom en god og en dårlig brannslukker. Pris og kvalitet henger sammen her som overalt ellers, og en god brannslukker er ikke så mye dyrere enn en dårlig når man tenker på i hvilke situasjoner man faktisk skal bruke håndslukkeren sin, sier Haakon Manheim hos Presto Brannteknikk AS.

Av Synnøve Haram, ansv.red. i Brann & Sikkerhet, Norsk brannvernforening.

Det lønner seg altså å velge den beste. Men hvordan vite hvilken som er best?

Når man skal gå til anskaffelse av en håndslukker er det ikke bare viktig at den skal være godkjent. Man må også sjekke hvilken brannklasse den omfatter, og hvilken slukkeeffekt den har.

– Det er stor forskjell på hvor effektive de ulike håndslukkerne er når det gjelder å slukke brann, og dette kan privatpersoner altfor lite om. De går som regel etter den billigste håndslukkeren, og tror at om den er rød, så er alt i orden, sier Haakon Manheim som er servicesjef hos Presto Brannteknikk AS.

Men så enkelt er det ikke. Velger man seg en pulverslukker, så er

kravene fra myndighetene at den skal være på 6 kg/minimum 21 A. Og hva betyr egentlig dette?

Brannklasser

Håndslukkerne er inndelt i ulike brannklasser. Det er bokstavene det refereres til på etiketten på apparatet.

– A-klassen omfatter branner i faste organiske materialer som treverk, papir, tekstiler og lignende. B-klassen omfatter branner i væsker som bensin, olje, lakk, maling og så videre. C-klassen skal slukke branner i gasser som propan, metan og butan. Pulver- eller skumapparater med brannklassekombinasjonen ABC/AB er det mest vanlige, sier Manheim.

Apparater med disse brannklassene er laget for at man skal kunne hanskes med de brannene som det er mest sannsynlig at kan inntreffe i en bolig.

Det finnes egne håndslukkere som er tiltenkt branner i metaller, og de er merket med brannklasse D. Det samme er tilfelle for håndslukkeapparater som skal brukes i forbindelse med branner i matfett og matolje, og de er i brannklasse F.

– Tidligere fantes det også en egen brannklasse for elektriske branner, og de var merket med E. Nå kan du bruke et ABC/AB-apparat også på

branner i elektrisk utstyr opp til 1000 volt. Og det er tilstrekkelig for en privatperson, sier Haakon Manheim.

Slokkeeffektivitet

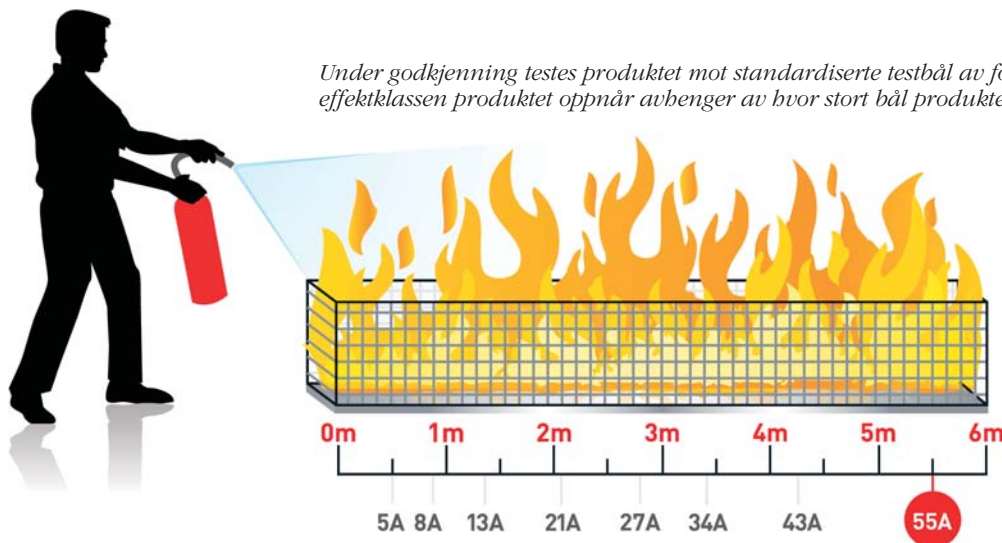
Og slukkeeffekten på brannslukkerne går fra 21 A til 55 A. Disse målene refererer til testbålet som disse apparatene er testet mot. Dess høyere effektklasse, jo større testbål har brannslukkeren blitt testet mot.

– I standarden NS-EN3 står det beskrevet hvordan bålene skal bygges, samt beskrivelse av andre forhold rundt slokketesten. Standarden NS-EN3 beskriver to forskjellige bål, ett for A-branner og et for B-branner. C-branner krever ikke slokketest, sier Manheim.

I A-bålet skal det benyttes trestaver som er 500 mm lange og 40x40 mm brede. Trestavene er laget av furu.

– Under slokketesten tennes bålet, og skal brenne en foreskrevet tid før slokkingen starter. For at slokketesten skal godkjennes må bålet være helt slokket innen 5 minutter for bål opp til effektivitetsklasse 21 A, og 7 minutter for høyere effektivitetsklasser. Et annet krav er at det ikke skal oppstå reantening i bålet innenfor en periode på 3 minutter etter avsluttet slokking, sier Haakon Manheim.

B-bålet konstrueres gjennom å tenne på brennbar væske i et metallkar.



Under godkjenning testes produktet mot standardiserte testbål av forskjellig størrelse, effektklassen produktet oppnår avhenger av hvor stort bål produktet klarte å slukke.

Dess større kar og mer brennbar væske, jo høyere effektivitetsklasse oppnår slokkeren.

– Karet fylles med vann, samt en brennbar væske som heter heptan med blandingsforhold 1/3 vann og 2/3 heptan. Ved dette blandingsforholdet vil karet ha et vannlag på ca. 10 mm og et heptanlag på 20 mm. Bålet tennes, og brenner en viss tid før slokkestesten startes. For at slokkestesten skal godkjennes kreves det at det er et heptanlag på minimum 5 mm igjen i karet etter slokking, sier Manheim.

Pulverslokkerne inneholder blant annet ammoniumsfosfat, og jo høyere grad av dette jo større slokkeeffekt har håndslukkeren.

Velg høyeste klasse

– Selv om kravet fra myndighetene er 21 A, bør alle privatpersoner velge en pulverslokker med høyest klasse som i dag er 55 A. Dette står på etiketten på håndslukkeren. Å spare et par hundrelapper ved å kjøpe en brannslukker som kun tilfredsstiller minimumskravet i forskriften er ikke noe jeg vil anbefale. Dette kan få fatale konsekvenser ved et branntilløp ved at slokkeren rett og slett ikke er god nok til å slå ned branntilløpet, sier Haakon Manheim.

En annen ting man bør være oppmerksom på når det gjelder pulverapparater versus skumapparater er at pulverslokkere har en kastelengde på opp mot åtte meter, mens et skumapparat har en mye kortere kastelengde. Det betyr at man kan stå mye lenger unna brannen med et pulverapparat enn et skumapparat. Man har også kortere tid til å bekjempe brannen med et skumapparat, for slokkeeffekten er dårligere.

– Har du erfaring i å bruke håndslukkere mot åpen flamme fra før, så kan man velge skumslukker. Da klarer man å håndtere branntilløpet nærmere enn om man ikke har erfaring. Fordelen med skumslukkerne er selvsagt at de fører til mindre sekundærskader etter brannen. Men bakkdelen er altså kortere kastelengde og lavere brannklasse. Dette betyr at du må være mer effektiv når du går løs på brannen. Men disse slukkerne blir også stadig bedre. Men per i dag ville jeg anbefale folk som aldri har prøvd å slokke med en brannslukker før et ABC-pulverapparat i effektklasse 55 A, sier Haakon Manheim.

Brannstatistikk for Bergen:

Flest boligbranner starter på kjøkkenet

Svært mange branner tilberedes på komfyren. Det bekrefter boligbrannstatistikken 2013 for Bergen kommune. Av 203 branner og branntilløp i private boliger startet 93 på kjøkkenet.



Komfyrbranner oppstår hyppigst hos eldre og unge enslige. De fleste komfyrbrannene oppstår på dagtid og skyldes i mange tilfeller at komfyren er ubevoktet. Dødsbrannene skjer om natten, noe som kan forklares med at de involverte er beruset eller svært trøtte. Færre dør i branner hvor røykvarsler er installert.

Mange branntilløp og småbranner har elektrisk årsak

Mer enn 15 prosent av alle bygningsbrannene skyldes brann i vaskemaskin, tørketrommel, lamper/spotlys og stikkontakter. Brannvesenet advarer mot å bruke vaskemaskin og tørketrommel og andre elektriske apparater når man sover eller er borte fra boligen.

Bedre brannstatistikk

Antall bygningsbranner for Bergen kommune i 2013 ligger på 264. Dette tallet er vesentlig høyere enn tidligere år, men det brenner ikke mer. Årsaken ligger i en forbedret brannstatistikk. Bergen brannvesen har i 2013 hatt en grundig gjennomgang av all rapportering.

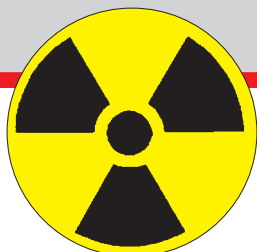
En nyopprettet analyseseksjon har gjennomgått og vurdert de 2.896 rapportene for 2013 for å kvalitets-sikre både rapporteringsprosessene og kategoriseringen av hendelsene.

Bergen brannvesen har valgt å kategorisere alle «potensielle branner» som kun har kommet i tilløpsfasen, som reelle branner. I tillegg er alle etteranmeldte branner, hvor brannvesenet ikke har gjort slokkeinnsats, blitt rapportert på lik linje med de andre brannene. Dette har ikke vært praksis tidligere.

Registrering av alle branntilløp

– Vi vil synliggjøre absolutt alle små og store branner og alle branntilløp for å kunne bruke dette til et enda mer kunnskaps- og risikobasert arbeid fremover, sier brannsjef Johnny Breivik (bildet).

Bergen brannvesen har med dette også tilpasset rapporteringen de signalene som er gitt fra det statlige arbeidet med en ny nasjonal rapporteringsløsning, som skal være på plass når nødnettet er rullet ut over hele landet i løpet av 2015.



Radon ?

Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger

Tlf: 55 34 90 00



SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - www.effecta.no

Klart for ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte er generalforsamlingen for eierseksjons-sameier, og det skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Av Anniken Simonsen

Møtet skal holdes innen 30. april og det kan ikke fastsettes annen frist i vedtektene. Det følger ikke automatisk noen rettslige konsekvenser av at fristen ikke overholdes. Men unntaksvis kan man be tingretten innkalle til sameiermøte.

Retten til å være til stede, uttale seg og stemme

Alle eierseksjons-sameierne har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. På sameiermøtet kan det utveksles informasjon og synspunkter og det kan treffes vedtak i saker som går ut over vanlig

drift og forvaltning av eiendommen.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Når en seksjon eies av flere, har alle eierne rett til å møte med forslags- og talerett, men det kan bare avgis en stemme for seksjonen.

Styret

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Leier av seksjon

En leier av en boligseksjon har som hovedregel møte- og talerett. Dersom det er flere leiere som har inngått leiekontrakt sammen, kan alle møte. Husstandsmedlem som ikke selv har

inngått leiekontrakten, har ikke rett til å møte. Hvis det er flere leiere som har hver sin leieavtale i samme seksjon, har ingen av dem rett til å møte.

Fullmektig

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. En sameier kan la seg representere av en fullmektig selv om sameieren selv er til stede på møtet.

En fullmakt kan gjelde et bestemt sameiermøte eller fremtidige sameiermøter inntil den blir trukket tilbake. Den kan gjelde alle sakene eller begrenses til bestemte saker.

Men en fullmakt kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker. Det vil være umulig å kontrollere hva fullmektigen stemmer ved skriftlige avstemninger.



Fullmakten må gis til en spesiell person, men fullmektigen behøver ikke være sameier eller ha noen annen spesiell tilknytning til sameiet.

Rett til å la seg representere ved fullmektig er begrenset til sameierne. En leier med møterett kan ikke gi noen andre fullmakt til å møte på sine vegne.

Rådgiver

En sameier kan ta med seg en rådgiver. Vanligvis vil det være en jurist, ingeniør, revisor eller annen fagperson, men det er ikke noe krav at rådgiveren skal ha spesielle kvalifikasjoner.

For at en rådgiver skal ha rett til å uttale seg, må han ha uttrykkelig tillatelse fra et vanlig flertall i sameiermøtet. Hvis sameiermøtet ikke vil gi rådgiveren tillatelse til å uttale seg, kan sameieren gi rådgiveren fullmakt til å opptre på hans vegne.

Andre sakkyndige

Også andre utenforstående, for eksempel fagpersoner som er bedt om å møte av styret, kan delta og uttale seg. Hvis noen stemmeberettiget gjør innsigelse mot dette, avgjøres spørsmålet ved vanlig flertallsbeslutning.

Beslutninger

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i de saker som er uttrykkelig nevnt i innkallingen.

Varsel

Styret skal derfor varsle om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av de sakene som ønskes

behandlet. Det er ikke satt noen frist i loven for forhåndsvarsel av saker, men det kan være fastsatt i vedtektene. Oversettes den fristen som styret har satt, medfører det at styret kan nekte å ta saken med i innkallingen, men styret kan også velge å ta saken med om det vil.

Selv om styret ikke har gitt forhåndsvarsel eller har gitt veldig kort frist, kan sameiermøtet gjennomføres som berammet. Sameiere som mener at manglende forhåndsvarsel eller for kort frist har avskåret dem fra å fremme saker til behandling, kan kreve at det innkalles til nytt ekstraordinært sameiermøte, men kan ikke kreve saken fremmet i det ordinære sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte

Alle andre sameiermøter enn det årlige ordinære er ekstraordinære. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret har plikt til å innkalle til ekstraordinært sameiermøte etter krav fra to sameiere som representerer minst en tiendedel av stemmene, selv om den aktuelle saken nylig har vært behandlet en eller kanskje flere ganger i sameiermøte.

Reglene som sameiermøter finner du i eierseksjonsloven av 1997 §§ 33 -37 (kapittel 6), supplert av det enkelte sameiets egne vedtekter.

Spar der pengene dine vokser raskest

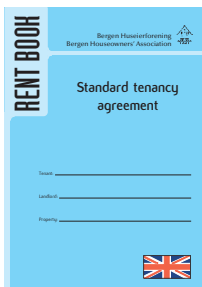


Danske Bank sine forvaltere er kåret til Norges beste i 2012.

Les mer på danskebank.no/norgesmester

Danske Bank

New Standards



Standard tenancy agreement

The tenancy agreement regulates the tenant's and landlord's rights and obligations in the tenancy according to the Tenancy Act. If so demanded by either of the parties, a tenancy agreement shall be drawn up in writing. Forcible eviction.

Members: NOK 35,- – Non-members: NOK 70,-



Spør juristene!

Har du spørsmål innen bolig- og husleierett, kan disse rettes skriftlig til:

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no



Anniken Simonsen



Terje Dahl

Skatt etter seksjonering

Jeg har et hus med to leiligheter og et lite næringslokale. Jeg bor selv i den ene leiligheten, som er identisk med utleieleiligheten. Næringslokalet har kanskje noe lavere utleieverdi. Jeg vurderer nå seksjonering og salg av eiendommen, og lurer på om skatten vil være den samme om jeg selger seksjonert eller useksjonert.

Forutsatt at du har eid eiendommen minst ett år og du har bodd i den ene leiligheten i minst ett år i løpet av de to siste årene før et salg, vil denne ene leiligheten kunne selges skattefritt. Dette gjelder enten du selger før eller etter seksjonering.

Den øvrige del av huset vil være gjenstand for gevinstbeskatning enten du seksjonerer først eller selger useksjonert.

Vær oppmerksom på at du kan begrense seksjoneringen til kun å gjelde næringsdelen. Eierseksjonsloven åpner nemlig for å skille ut næringslokalene uten at en trenger å seksjonere boligenhetene. Salg av næringsdelen vil fortsatt være skattepliktig, men en slik begrenset seksjonering vil kunne åpne for skattefrihet både ved utleie av den andre leiligheten og ved salg av denne.

De to leilighetene vil utgjøre en samleseksjon og bli lignet som tomannsbolig i skattelovens forstand. Det vil si at leieinntekten vil være skattefri hvis du selv bor i en av leilighetene og denne har minst like stor utleieverdi som den du leier ut.

Selger du samleseksjonen med de to leilighetene etter ett år, vil hele gevinsten være skattefri. Det vil også være skattefrihet om du etter et år splitter samleseksjonen i to seksjo-

ner. Salg av den seksjonen du selv ikke har bebodd må i så fall skje innen ett år etter seksjonering for å oppnå skattefrihet.

Skatt ved salg av feriebolig i utlandet

I fjor solgte jeg min feriebolig i Tyrkia. Jeg hadde eid den kun i tre år, og solgte med en liten gevinst. Jeg har allerede betalt skatt i Tyrkia, men lurer på om det også blir beregnet skatt av gevinsten i Norge.

Personer som er skattemessig bosatt i Norge er i utgangspunktet skattepliktig til Norge for all inntekt, herunder gevinst ved salg av fast eiendom i utlandet. Det er av underordnet betydning at gevinsten også blir beskattet i det landet hvor eiendommen ligger. Har Norge inngått skatteavtale med vedkommende land, vil det fremgå av avtalen hvilket land som kan beskatte gevinsten.

Etter den nye skatteavtalen mellom Norge og Tyrkia, som fikk virkning fra 1. januar 2012, er salg av eiendommer i Tyrkia skattepliktig til Norge. Det betyr at norske regler for skatt ved salg av fritidseiendommer kommer til anvendelse. Ettersom du har eid eiendommen i mindre enn fem år, er gevinsten skattepliktig etter norsk rett. Gevinsten skal inngå i alminnelig inntekt og beskattes således med 28 prosent. Ved beregning av skatten får du imidlertid fradrag for gevinstskatten du har betalt i Tyrkia.

Gevinsten skal innberettes på post 3.1.11 i selvangivelsen. Du må dessuten levere et skjema som heter «Frdrag i norsk skatt for skatt betalt i utlandet (kreditfrdrag) for lønnsmot-

takere, pensjonister og personlig næringsdrivende» (RF-1147). Dokumentasjon på hvor mye skatt av gevinsten du har betalt i Tyrkia, må også vedlegges.

Avskrivning av møbler og innbo

Jeg leier ut et hus i Bergen sentrum, og skatter av leieinntektene. Jeg avskriver møbler og inventar med et beløp tilsvarende 15 prosent av brutto leieinntekt. Stemmer det da at jeg ikke kan trekke fra noen kostnader til nye møbler eller hvitevarer?

Vanlige avskrivningsregler innebærer at man aktiverer kostnader til møbler og inventar, og så foretar man årlige avskrivninger med 20 prosent. Dette er såkalt saldoavskrivning. Ved kjøp av møbler og inventar til en verdi under 15.000 kroner kan man fradragføre beløpet i sin helhet i det året møblene er kjøpt.

Ved kortvarig skattepliktig utleie av fullt møblert bolig hvor eieren selv bruker innboet privat før og etter utleieperioden, f.eks. utleie av egen bolig ved midlertidig fravær, kan man bruke en forenklet avskrivningsmåte. Avskrivning av møbler og innbo settes i dette tilfellet til 15 prosent av brutto leieinntekt. Det er verdt å merke seg at denne regelen ikke bør brukes når utleieperioden overstiger tre år.

Bruker du sistnevnte avskrivningsmetode, har du ikke adgang til å kreve andre avskrivninger av innbo og løsøre. Du kan heller ikke utgiftsføre direkte møbler og inventar som har lavere verdi enn 15.000 kroner. Kjøper du nytt kjøleskap og ny sofa, kan du altså ikke kreve særlig fradrag for disse kostnadene.



www.taktekker-frantzen.no
På Bergens tak i 80 år!

**Taktekker
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer

Visste du at ...

**UNNELAND
& JUVIK a.s**
Aut. entreprenør - Byggmester

utfører:

- Tømrerarbeid vedrørende tilbygg, ombygging, rehabilitering (bad), samt vedlikeholdsarbeid
- Skifer & pannetak, renner mv utføres
- Assistanse vedrørende byggesøknader
- Kjerneboring/betongskjæring. Betong. Forskaling
- Gravearbeid vedrørende rørledningsbrudd
- Totalentrepriser for fasadearbeid med anerkjente produkter
- Sandblåsing/høytrykk- spyling av fasader

**RING 55 50 19 60
for pristilbud!**
 Epost: uj@ujas.no
www.ujas.no




**Glassmesteren
på Møhlenpris**

- Tilskjæring av glass og speil
- Vinduer og dører til nybygg og rehabilitering
- Blyinnfatninger og dekorglass
- Innramming av bilder
- Stort utvalg av ferdigrammer og bilder
- Døgnservice



**HELE
RUTER AS**

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



Vi kan bad!

AOG BYGG AS
 BYGGMESTER-ENTREPRENØR
 DIN HÅNDVERKER

Conrad Mohrs vei 15 - 5072 Bergen
 Tlf.: 952 25 603
kare.drangevag@aogbygg.no

«Vi leverer dokumenterte bad»
 Samarbeid med:

unik
 BAD • KJØKKEN • FLIS
 Tlf.: 55 30 69 00

BVN
 BYGGBRANSJENS
 GODKJENT VÅTROMSBRIFTF

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
 DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

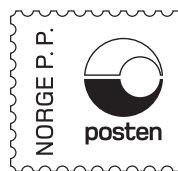
www.aogbygg.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

Komediebakken 9
 5010 Bergen
 Tlf. 55 90 45 30
 Telefaks 55 90 45 31

MEMLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B-Økonomi



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

Det nye Kährs Woodloc er et selvlåsende og limfritt alternativ for parkett. Det blir enklere, raskere og morsommere å legge. Eventuelt skadet parkettbord kan lett byttes ut og hele gulvet kan tas opp og flyttes.

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

Ved kjøp av trelast og byggevarer tilbyr vi kontantrabatt på ordinære priser ved kjøp av trelast og byggevarer.

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvare, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

Deriblant kirsebær, bjørk, eik, ask, furu, bøk og skipsgulv i flere varianter



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvare begrenset parti
- Tilbudsvare kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

Kanalveien 54
Tlf. 90 80 50 00
ÅPNINGSTIDER:
HVERDAGER 07.00-16.30
LØRDAG 09.00-14.00
Lørdagsstengt i skolesommerferien.