

HUSEIER

Medlemsblad for Bergen Huseierforening

1-2016



Skatt ved utleie til turister

Få sameiet med på oppgradering



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

**Taktekker
FRANTZEN** eftt. **AS**

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



**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,-

**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
 Spelhaugen/Lagunen
www.aogbygg.no
 – sjekk ut andre arbeider vi utfører!




**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Kartverket utsetter e-tinglysning

Elektronisk tinglysning som skulle blitt tatt i bruk høsten 2016, er nå utsatt til senest påsken 2017. Kartverket grunngir utsettelsen med at kompleksiteten og utviklingen av prosjektet har vært mer omfattende enn forutsatt.

– For Kartverket er kvalitet og stabilitet viktigst i utviklingsarbeidet av nytt fagsystem. For å oppnå dette er det derfor viktig at vi sammen med våre profesjonelle brukere jobber godt med testing og stabilisering av løsningen gjennom hele 2016. Kartverket vil bruke 240 ukeverk i løpet av 2016 til testing for å sikre kvalitet i løsningen, opplyser Kartverket på sine egne hjemmesider.

Etablering av elektronisk tinglysning er et av regjeringens store digitaliseringsprosjekter. Siden 2014 har Kartverket utviklet en ny løsning for elektronisk tinglysning. Målet er i første omgang at elektronisk innsending skal foregå gjennom det profesjonelle markedet, dvs. blant annet eiendomsめglere og banker.

Det er lagt til rette for at de vanligste rettsstiftelsene i fast eiendom og borettslagsandeler kan sendes inn elektronisk. Blant annet vil det være mulig med elektronisk behandling av skjøter og øvrige hjemmelsdokument, pantedokument, utleggsforretninger og anmerkninger på person og urådighet.

Flere kan ha rett på bostøtte

Husbanken oppfordrer nå personer med høye boutgifter og lave inntekter om å sjekke den elektroniske bostøttekalkulatoren. Husk at det også er mulig å få bostøtte om du bor i selveid bolig.

Husbankens direktør Bård Øisteinsen sier til NTB at flere med lave inntekter og høye boutgifter kan ha rett på bostøtte. I januar mottok totalt 103 557 husstander i snitt 2.362 kroner per måned i bostøtte. Dersom du tror at du har rett på bostøtte, kan du enkelt sjekke dette på Husbankens bostøttekalkulator på nett.

Mange fordeler med å søke elektronisk

Husbanken har digitalisert flere av sine tjenester den siste tiden, og elektronisk bostøttesøknad er ett av disse tiltakene. Ved å bruke kalkulatoren først kan man finne ut om man har rett på bostøtte. Når du søker elektronisk, får du en midlertidig beregning av hvor mye bostøtte du får. Du får veiledning når du søker, og du får kun spørsmål som er aktuelle for deg og din situasjon.

Bostøtten varierer i ulike landsdeler

Bostøtte er en støtteordning for husstander med lav inntekt og høye boutgifter. Det er forholdet mellom inntekter og boutgifter som avgjør hvor mye du eventuelt har krav på i bostøtte. Du har ikke rett til bostøtte hvis inntekten i husstanden din overstiger en inntektsgrense.

Inntektsgrensen for en enslig i Bergen er 213 448 kroner, mens øvre inntektsgrense for en familie med to barn er 306 800 kroner. Husk at både skattepliktige og skattefrie leieinntekter inngår i inntektsgrunnlaget. Tabell over inntektsgrenser for din husstand finner du på husbanken.no



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
Trude Christin Valle
Harald Grimelund
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

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



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

Prinsipputtalelse fra Skattedirektoratet:

Skatt ved utleie via Airbnb og andre nettsteder

Skattedirektoratet har i en prinsipputtalelse understreket at ordinære skatteregler ved utleie også gjelder ved utleie formidlet av Airbnb og andre nettbaserte markedsplasser. Med andre ord skal inntektene beskattes som kapitalinntekt, med mindre man kommer inn under unntaksreglene.

Stadig flere utleierye ser fordelene ved korttidsleie til turister fremfor å leie ut boligen i ordinære leieforhold. Selv om markedet for korttidsleie har eksistert lenge, er det først ved lanseringen av Airbnb at markedet har tatt helt av.

Airbnb fremstår som tryggere

Det nye med Airbnb er først og fremst at utleien fremstår som tryggere og mer brukervennlig. Måten Airbnb bedrer sikkerheten er ved nøye utvelgelse av hvem som kan leie. Før du leier ut kan du lese anmeldelser på gjesten for å bedømme om du ønsker å akseptere forespørselen. Gjesten betaler når de bestiller og legger inn depositumet,

og du som utleier får betaling til din bankkonto etter første natten. Av dette trekkes det fra et overføringsgebyr til Airbnb på 6 til 12 prosent. Det dekker blant annet forsikring på inntil flere millioner, dersom det skulle skje en større skade på leiligheten.

Det er ingen hemmelighet at utleierye kan tjene langt mer på å leie ut til turister, særlig i sommersesongen, enn på ordinære leieforhold. Det har utvilsomt hersket en del tvil rundt beskatningen av denne type leieinntekter, og derfor har nå Skattedirektoratet kommet med en prinsipputtalelse om hvordan inntektene skal beskattes.

Skattedirektoratets prinsipputtalelse

Her følger Skatteetatens egen prinsipputtalelse fra 5. februar i år:

Ved utleie av overnattingssted via nettbasert markedsplasse gjelder de ordinære regler for beskatning av utleieinntekt.

Ved utleie av egen bolig eller fritidsbolig er det gitt regler om skattefritak i skatteloven § 7-2 første og annet ledd.

Utleie av overnattingssted via nettbasert markedsplasse består i at en privatperson (eller virksomhet) leier ut overnattingssted til bruker av et gitt nettsted/app/programvare. Den nettbaserte markedsplassen, som besørger av eier av nettsted/app/programvare, brukes til å formidle kontakten mellom kjøper og selger.

Ingen særskilte regler

Det er ingen egne skatteregler for tjenester hvor kontakt mellom kjøper og selger formidles via nettsted/app/programvare. En må således se hen til skatteregler som gjelder for kjøp og salg av tjenester ellers.

I følge skatteloven § 5-1 første ledd jf. § 5-20 første ledd litra a anses fordel vunnet ved avkastning av fast eiendom utenfor virksomhet som skattepliktig inntekt. Utgangspunktet er således at inntekter fra utleie av overnattingssted er skattepliktig som



kapitalinntekt. Skattesatsen for kapitalinntekt er 25 prosent for inntektsåret 2016.

Unntak fra utgangspunktet er imidlertid oppstilt for utleieinntekt fra egen bolig og fritidseiendom i skatte-loven § 7-2 første og annet ledd.

Skattefrie inntekter

Av første ledd fremgår at utleieinntekter er skattefrie når eieren bruker minst halvparten av boligen til egen bruk (regnet etter utleieverdien, se nedenfor) eller når hele eller større del av boligen leies ut for inntil kr 20 000 i inntektsåret.

Vilkåret for skattefritak gjelder også for tomannsbolig. Utleieinntekt fra tomannsbolig vil derfor være skattefri dersom eieren selv benytter minst halvparten av hele tomannsboligen, regnet etter utleieverdien, til egen bruk.

Det er viktig å merke seg at utleieverdien ikke nødvendigvis er det samme som arealforholdet – selv om det ofte er sammenfallende. Dersom f.eks. den delen av tomannsboligen som leies ut har en høyere standard enn den delen eieren selv bor i, vil utleiedelen kunne anses å overstige halvparten av boligens utleieverdi og leieinntektene vil kun være skattefrie inntil kr 20 000 i inntektsåret.

Utleieverdi

Det presiseres at det med utleieverdi må forstås verdien på det frie marked til det formål arealene skal brukes til, se Lignings-ABC 2015/2016 «Bolig – fritaksligning» pkt. 14.9 s. 240. Leies en del av boligen ut til kortidsovernatting, hvor leieverdien kanskje er høyere enn ved ordinær boligutleie/langtidsovernatting, så vil sammenligningsgrunnlaget være utleieverdi til kortidsovernatting for den del som skattyter ikke bruker selv, og utleieverdi ved ordinær boligutleie/langtidsovernatting for den del som skattyter bor i selv.

Ved sammenligning legger en i utgangspunktet til grunn faktisk utleieinntekt for delen som leies ut, med mindre arealet som leies ut utelukkende er tiltenkt utleieformål, og samtidig fremstår som en utleiedel. I sistnevnte tilfelle må en stipulere en direkte sammenlignbar utleieverdi basert på faktisk utleieinntekt. Sammenligningen kan illustreres med følgende tre eksempler:

Eksempel 1:

Kari leier ut et rom i boligen sin til kr 800 per natt 5 netter per mnd. Rommet brukes ellers som hagestue. Utleieverdien på resterende del av Karis hus er på kr 15 000 per mnd. I dette tilfellet vil en f.eks. kunne foreta en sammenligning av utleieverdi per mnd slik: kr 4 000 (kr 800 x 5 netter) mot kr 15 000. Således er utleieverdi på Karis del høyere, og Kari må anses for å bruke minst halvparten av boligen sin.

Eksempel 2:

Kari leier ut et større rom i boligen sin til kr 1 600 per natt 10 netter per mnd. Rommet brukes ellers som hjemmekontor/hobbyrom. Utleieverdien på resterende del av Karis hus er på kr 15 000 per mnd. I dette tilfellet vil en f.eks. kunne foreta en sammenligning av utleieverdi per mnd slik: kr 16 000 (kr 1 600 x 10 netter) mot kr 15 000. Således er utleieverdien på rommet høyere enn resterende del av boligen, og Kari kan ikke anses for å bruke minst halvparten av boligen sin.

Eksempel 3:

Kari leier ut et rom i boligen sin til kr 800 per natt 15 netter per mnd. Rommet som leies ut brukes ikke av boligens faste beboere, og er innredet for utleieformål. Rommet brukes således utelukkende til utleie. Utleieverdien på resterende del av Karis hus er på kr 15 000 per mnd. I dette tilfellet må det aktuelle rommet i huset til Kari anses som en ren utleiedel. Det må derfor stipuleres en utleieverdi som er direkte sammenlignbar med utleieverdi på den del av boligen hvor Kari selv bor.

En sammenligning per mnd vil eksempelvis bli slik: kr 24 000 (kr 800 x 30 netter) mot kr 15 000. Således er utleieverdi av rommet høyere enn resterende del av Karis bolig. Skatteplikt vil dermed oppstå dersom utleieinntektene overstiger kr 20 000 i inntektsåret.

Skattefriheten er absolutt

Dersom de lovbestemte vilkårene for skattefri utleie er oppfylt, er skattefriheten absolutt og det vil ikke være tale om næringsvirksomhet. Dette



innebærer at dersom man leier ut mindre enn halvparten av boligen (regnet etter utleieverdien, se ovenfor), vil leieinntektene være skattefrie.

Dette gjelder også utleie gjennom nettbasert markedsplass.

Leieinntektene er også skattefrie når eieren leier ut mer enn halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien, forutsatt at leieinntektene i løpet av inntektsåret ikke overstiger kr 20 000. Beløpsgrensen på kr 20 000 omfatter bare leieinntekter fra den perioden av et inntektsår hvor hele eller en større del av egen bolig er utleid.

Vær oppmerksom på at disse unntaksreglene kan kombineres. I tilfeller hvor eieren i en periode leier ut hele eller større deler av boligen for inntil kr 20 000 og resten av året leier ut under 50 prosent av boligen mens han selv bor i boligen, så vil den samlede leieinntekten være skattefri.

Overskrides imidlertid grensen på kr 20 000, vil hele leieinntekten være skattepliktig. Dette gjelder også leieinntekter som skriver seg fra en del av året hvor mindre enn halvparten av boligen, beregnet etter utleieverdi, ble leiet ut.

Fritidsbolig

Av skatteloven § 7-2 annet ledd fremgår at det for fritidseiendom som eieren helt eller delvis bruker til fritidsformål, så vil utleieinntekter inntil kr 10 000 være skattefrie. Av et eventuelt overskytende beløp regnes 85 prosent som skattepliktig inntekt. Det er et vilkår at eieren benytter eiendommen i rimelig omfang over tid.

Oppfylles ikke nevnte vilkår om brukstid, vil eiendommen bli regnet som utleiehytte, jf. annet ledd annet punktum. Med utleiehytte menes en fritidseiendom som er beregnet til utleie og som ikke skal brukes av eieren. For utleiehytter inntreer skatteplikt fra første krone, jf. skatteloven § 5-1 første ledd jf. § 5-20 første ledd litra a, jf. § 7-2 annet ledd annet punktum.

Ved utleie til egen virksomhet må en besørge at utleieprisen samsvarer med markedspris. Det synes umiddelbart ikke særlig aktuelt å leie ut overnattingssted til egen virksomhet via nettbasert markedsplass.

Kapitalinntekt eller virksomhet?

Dersom utleieinntektene ikke er skattefrie er det imidlertid ikke gitt at utleieinntektene skal beskattes som kapitalinntekt. Det kan tenkes at utleieinntektene skal beskattes som virksomhetsinntekt. Dette er tilfelle der utleieinntektene ikke kan anses som et resultat av passiv kapitalforvaltning, men som et resultat av virksomhet.

Virksomhetsbegrepet er ikke definert i skatteloven, så hvorvidt utleien skal anses som virksomhet beror på en konkret helhetsvurdering. Vilråene for virksomhet er at aktiviteten tar sikte på en viss varighet, har et visst omfang, er egnet til å gi overskudd, og drives for skattyters regning og risiko. Det viktigste moment for grensen mellom virksomhet og passiv kapitalforvaltning vil være aktivitetens omfang. Ved vurderingen må det legges vekt på hvor mye av avkastningen som skyldes aktiviteten og hvor mye som skyldes kapitalverdien.

Fem boenheter eller mer

For utleietilfellene kan en etter praksis som utgangspunkt gå ut fra at det er virksomhet å leie ut fem boenheter eller mer til bolig- og fritidsformål, men dette er ikke en absolutt regel. Også utleie i mindre omfang kan være virksomhet, se Lignings-ABC 2015/16 «Virksomhet – allment» pkt. 3.3.12 s. 1591, hvor det fremgår at: «Dette vil bl.a. være tilfelle når skattyteren har et høyt aktivitetsnivå, f.eks. i forbindelse med intensiv korttidsutleie, tilsyn og vask av lokalene eller lignende. Særlig ved korttidsutleie til fritidsformål vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det etter omstendighetene kan foreligge virksomhet selv om det bare er én boenhet som leies ut. Det samme gjelder hvis det for en boenhet er flere separate leieforhold.»

Etter en konkret vurdering, kan det derfor tenkes at korttidsutleie til et stort antall besøkende kan oppfylle virksomhetsvilkårene som er nevnt over, eksempelvis der aktivitetsnivået til skattyter medfører at utleien fremstår som pensjonatdrift.

Utleieforhold i bygninger som fritakslignes etter sktl. § 7-2, skal for øvrig holdes utenfor ved vurderingen av om de øvrige utleieforhold skal anses som virksomhet.

Selvangivelsen

Dersom utleieinntektene er skattepliktig, og aktiviteten ikke anses som virksomhet, skal skjema RF-1189 fylles ut og vedlegges selvangivelsen, samt at overskudd skal føres i selvangivelsen post 2.8.2 (post 2.8.3 dersom utleie av fritidsbolig), mens underskudd skal føres i post 3.3.12. Dersom aktiviteten anses som virksomhet må næringsoppgave fylles ut og vedlegges selvangivelsen.



arkitekt Elisabeth D. Rakner
Sandviksboder 5
5035 Bergen
90507116
rakner@arkitektkontoret21.no



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

Om seksjonering og endringer i byggreglene

2. februar 2016 inviterte vi til medlemsmøte med to temaer av betydning for mange huseiere. Interessen for møtet var stor og vi måtte leie lokaler på SAS-hotellet for å få plass til de over 80 påmeldte medlemmene.

Av Anniken Simonsen

Den ene delen av temamøtet omhandlet seksjonering av eiendom med eksisterende bygg, med foredrag av senioringeniør Edel Rosvold, Etat for byggesak og private planer. Her ble vilkårene for å seksjonere eksisterende bygg, og hovedpunkt-

ene i prosessen frem til godkjent, seksjonert bygg, gjennomgått.

Den andre delen gjaldt endringer i byggreglene. Her var det fagleder Merete Hauge, Etat for byggesak og private planer som gjennomgikk hovedpunktene i det å bygge uten å søke, byggetillatelse og de nye kravene ved endringer av boliger.

Med omfattende temaer, stor forsamling og begrenset med tid, rakk vi bare noen få spørsmål fra medlemmene til de to foredragsholderne.

Du finner en oppsummering av foredragene på våre nettsider huseierforening.no.



Foredragsboldere fra Bergen kommune: Fagleder Merete Hauge (t.v.) og senioringeniør Edel Rosvold.

Vurderer du å seksjonere?

Det kommer ny lov

Vær oppmerksom på at det kommer en ny lov om eierseksjoner. Hvis forventet fremdrift holdes, kan ny lov tre i kraft fra sommeren 2017. Vi har skrevet om de foreslåtte endringene til ny lov blant annet i Huseier 3-2014. I den nye loven kan leiers kjøperett bortfalle. Det kan bli mindre offentlig kontroll med sameiernes interne forhold, og tilknytningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er oppe til vurdering.

Nye byggesaksregler – dette må du huske på

Vær klar over dette

- Du har fått ansvaret for at det du kan bygge uten å søke tilfredsstiller plan- og bygningsloven og SAK (byggesaksforskriften) og TEK (byggeteknisk forskrift)
- Du har ansvar for at arbeidet er i samsvar med plan- og bygningsloven og forskriftene, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og andre tillatelser
- Arbeidet må heller ikke være i strid med andre lovverk
- Snakk med naboene før du bygger. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold.
- Flere mindre tiltak som er del av en helhet kan bli søknadspliktige
- En forutsetning for å bygge uten å søke er at eiendommen er bebygd fra før
- Se dibk.no (Direktoratet for byggkvalitet) – der er en god og oversiktlig trinnvis veileder
- Det er endringer når det gjelder nabovarsling
- Det er endringer i tidsfrister for kommunen
- Det er innskrenkninger i klageadgang

E-postadresse?

Fikk du ikke med deg at vi hadde medlemsmøte? Kan det være at vi ikke har e-postadressen din? Eller har du skiftet e-postadresse i det siste? Vi vil gjerne ha din riktige e-postadresse.

Tapte eiendomsrett etter passivitet

Det skal mye til for at en eiendomsrett faller bort, men foreligger «sterke grunner» kan det tenkes at en sameier mister sin eiendomsrett på ulovfestet grunnlag. Høyesterett legger blant annet til grunn at en sameiers passivitet kan medvirke til at en sameierrett kan bortfalle.

Stridens kjerne var en enkel hytte på Fårøya i Moldefjorden, et par kilometer utenfor Molde. Eiendommen ble i 1939 fradelt fra hovedbruket og overskjøtet fra en generasjon til neste, og ved senere arvefall og overføringer har andeler blitt ytterligere delt.

Enkel standard

Tidlig på førtitallet ble det på eiendommen oppført en hytte med enkel standard. De opprinnelige sameierne disponerte et soverom hver med egen nøkkel. For øvrig ble inne- og utearealet benyttet i fellesskap. Hytten ble mye brukt frem til 1960-tallet, men siden da ble den stadig mindre brukt blant annet fordi den forfalt. Utover på 1980-

tallet var bygningen på grunn av manglende vedlikehold i så dårlig forfatning at den var uegnet til bruk som fritidsbolig.

Fullstendig rehabilitert av én sameier

Hytten ble i perioden fra 1992 til 2010 fullstendig rehabilitert av den ene av sameierne. Både vedlikeholdet og øvrige kostnader ved hytten ble dekket av denne ene sameieren. Samtidig som gjenoppføring av hytten pågikk, var det ingen av de andre sameierne som hadde har brukt hytten eller deltatt i vedlikeholdsarbeidene.

I 2012 ble det fra øvrige sameiere fremsatt krav om oppløsning av sameiet etter sameieloven § 15, men sameieren som hadde vedlikeholdt hytten motsatte seg tvangssalg fordi han mente å ha blitt eneeier av hytten. Det var imidlertid enighet om at tomten fortsatt var i sameie.

Rettslig prosess

Saken var først oppe i Romsdal tingrett i 2014, og retten kom til at

sameieren som hadde vedlikeholdt hytten ikke hadde eiendomsretten til den alene, men at den fortsatt var i sameie med de samme brøker som for tomten. Lagmannsretten kom imidlertid til at de øvrige sameierne hadde tapt sine eierandeler i hytten ved passivitet. De øvrige sameierne anket dermed saken til Høyesterett.

Høyesterett enig med lagmannsretten

Flertallet i Høyesterett kom – i likhet med lagmannsretten – til at sameieren hadde blitt eneeier.

Høyesteretts flertall mente at den aktive sameieren måtte anses som eneeier av hytten på ulovfestet grunnlag. Det ble vist til at det var nærliggende for de øvrige sameierne å tolke hans handlemåte som uttrykk for at han anså den rehabiliterte hytten som sin. De hadde da hatt all grunn til å gjøre en motsatt oppfatning kjent for ham på et vesentlig tidligere stadium. Det var enighet om at grunnen fortsatt lå i sameie. Mindretallet i Høyesterett – to dommere – mente at sameiernes rett til hytten var i behold.



Illustrasjonsfoto

– Sameieren reddet bygget

Flertallet i Høyesterett la blant annet til grunn følgende:

«Da Nilsen (han som ble eneier) startet rehabiliteringsarbeidet tidlig på 1990-tallet, hadde hytten mistet sin funksjon som felles feriested for familiegrenene. [...] Men verdiforholdene før og etter rehabiliteringen, har etter mitt syn, betydning. [...] Realiteten er at Nilsen reddet bygget, som – om det hadde vært opp til de øvrige sameierne – ville ha forfalt fullstendig. At hytten fremdeles finnes og nå representerer en reell økonomisk verdi, er utelukkende et resultat av Nilsens innsats. Teknisk og funksjonelt er den bygningen som står der i dag en annen enn den som stod der da rehabiliteringen startet.»

– De øvrige sameierne hadde gitt opp hytten

Flertallet viser dessuten til at de øvrige sameierne ikke hadde engasjert seg for å berge den falleferdige hytten – de hadde tvert om gitt den opp. «Det var nærliggende for Nilsen å trekke den slutningen fra de øvrige sameiernes holdning og adferd at det nå var opp til ham å berge hytten.», heter det i dommen.

Sameiernes handleplikt

«Da Nilsen satte i gang uten å sikre nødvendig og notorisk avklaring med de øvrige sameierne, tok han en risiko som han ikke uten videre kan forvente at rettsordenen nå skal eliminere. Men jeg er også enig med lagmannsretten i at ettersom tiden gikk og rehabiliteringen skred frem, ble handleplikten mer og mer skjøvet over på de øvrige sameierne. Når de da ikke foretok seg noe, fikk Nilsen gradvis en bestyrket forventning om at de heller ikke hadde eierinteresser i den rehabiliterte hytten - at hytten og verdien av den var hans alene.», sies det videre i dommen.

Disens

Mindretallet mente at det ikke var tilstrekkelig grunn til å fravike hovedregelen, og la blant annet vekt på at Nilsen ikke hadde benyttet seg av de ordninger som er etablert i sameieloven for å avklare og eventuelt endre rettsstillingen mellom sameierne ved å kreve oppløsning eller ved å be om at sameierne inngikk en særskilt avtale om endring av eierskap.

Må ha klare holdepunkter for å fravike oppløsningsretten

Høyesterett fastslår i en fersk dom at det må kreves klare holdepunkter dersom lovens bestemmelse om oppløsningsrett i et sameie skal anses fraveket.

Oppløsningsretten er regulert i sameieloven § 15. Utgangspunktet er at enhver sameier kan kreve oppløsning av sameiet til enhver tid. Denne retten er uavhengig av hva sameiet er verdt og uavhengig av hvor stor part vedkommende har. Ved oppløsning av sameie som innbefatter fast eiendom, vil det i praksis bety at eiendommen selges etter reglene for tvangssalg.

Sameielovens bestemmelse om oppløsningsrett kan fravikes ved avtale eller ved «serlege rettshøve», slik det er beskrevet i loven.

Slektninger med felles hytteeiendom

Høyesteretts dom gjaldt et sameie i en hytteeiendom eid av slektninger. Eiendommen hadde vært i familiens eie siden 1930-tallet, og sameiet var blitt etablert på 1970-tallet. Det forelå en sameieavtale, men etter inngåelse av avtalen var de opprinnelige sameieres andeler blitt overdratt til barn og barnebarn.

Slektningene hadde etter hvert røket uklare, og enkelte av sameierne ønsket å få sameiet oppløst ved tvangssalg, mens de øvrige motsatte seg dette.

Sameieavtale

Spørsmålet var om oppløsningsretten etter loven var fraveket ved sameieavtalen.

Sameieavtalen hadde en oppløsningsbestemmelse kun relatert til salg av sameieandel, for de tilfeller ingen ville bruke avtalt forkjøpsrett. Høyesterett mente at en slik

bestemmelse ikke uttømmende regulerte oppløsningsretten, da avtalen ikke løser situasjonen der det er konflikter mellom sameierne, men der alle fortsatt ønsker å være eiere. Høyesterett konkluderte således med at oppløsningsretten var i behold.

Oppløsningsforbud er sterkt inngrep

Høyesterett viser til at oppløsningsretten i sameielovens § 15 kan fravikes ved avtale og ved «serlege rettshøve». Det presiseres i dommen at et oppløsningsforbud er et sterkt inngrep i sameiernes handlefrihet, og at det derfor må kreves et klart grunnlag i en avtale for at sameierne skal anses for å ha gitt avkall på oppløsningsretten.

«Et vesentlig hensyn er at en sameier skal kunne komme ut av sameiet og få frigjort sin kapital, i situasjoner hvor ingen vil kjøpe sameieandelen, eller bare til en urimelig lav pris. Men oppløsningsretten skal også være en sikkerhetsventil «mot mangt gale som kan koma på i ei sameie», for eksempel når samarbeidet mellom sameierne skjærer seg. Et oppløsningsforbud kan derfor være et sterkt inngrep i sameiernes handlefrihet og deres mulighet for å finne rasjonelle løsninger i konfliktsituasjoner.», sies det i dommen.

Ingen vurdering av rimelighet

Høyesterett legger dessuten til grunn at det heller ikke skal foretas noen vurdering av hvilke virkninger en oppløsning vil ha for de andre sameierne ved avgjørelsen av om oppløsning skal skje. Det vises til lovgivers bevisste valg om at oppløsningsretten ikke skal være knyttet til rimelighetsvilkår, og at en interesseavveining ville ha medført uforutsigbarhet og vært tvisteskapende på et område som berører mange.

NYGÅRDSGATEN

Maling & Jernvare a.s



Siden sist

Syv av ti stoler mest på takstmannen

70 prosent av norske forbrukere mener takstmannen er best egnet til å vurdere verdien på en bolig som skal selges, viser en ny undersøkelse.

Men bare 17 prosent mener eiendomsmeglerne er best egnet til å sette boligverdi, ifølge undersøkelsen, som er foretatt på vegne av Norges Takseringsforbund (NTF). 13 prosent svarte vet ikke.

– Den siste tiden har vi sett at eiendomsmeglerne, anført av bransjeorganisasjonen Eiendom Norge, har prøvd å skvise takstmenn ut av oppgaven med å angi verdi på boliger som skal selges. Nå har forbrukerne sagt klart ifra hva de mener om dette, sier Are Andenæs Huser (bildet), administrerende direktør i NTF i en pressemelding.



Tidligere i år innkalte eiendomsmeglerne i Bergen lokale takstmenn til et møte for å informere dem om at det ikke er ønskelig at de i fremtiden oppgir

markeds- og lånverdi i takstene sine. Beskjeden ble svært dårlig mottatt.

– Vi merker det samme presset i flere steder i landet. Eiendomsmeglerne har i en årrekke jobbet for å tilrive seg stadig mer kontroll over boligomsetningen. Sett fra et samfunns- og forbrukerperspektiv er dette en meget uheldig utvikling, sier Huser.

83 prosent svarer at de i høy eller i noen grad tror meglernes egeninteresse av høy salgspris kan påvirke deres vurdering av boligverdien. 66 prosent mener at dette er problematisk. I den nye undersøkelsen har forbrukerne selv gitt uttrykk for hva de mener om slike egeninteresser.

– De fleste er nok klar over at eiendomsmegleren først og fremst er en selger, som gjennom provisjonssystemet også har en egeninteresse av høy salgspris som oppnås. Takstmannen er en nøytral verdsetter, som tar samme pris for sin rapport uansett hvordan budrunden går, sier Huser.

Når det gjelder folks opplevelse av hvilken fagperson i bolighandelen de regner som mest uavhengig svarer 42 prosent takstmannen, men bare ni prosent holder på megleren. 14 prosent svarer rådgiver i bank, 7 prosent oppgir forsikringsagenten mens de øvrige svarer vet ikke. Omvendt mener 39 prosent at eiendomsmegleren er den minst uavhengige fagperson i bolighandelen. Kun ti prosent mener dette er takstmannen.

– Det er en naturlig del av takstmannens jobb å fastsette markedsverdier, og i eiendomshandelen gir dette økt trygghet for begge parter. Det er trist at meglernes har gått til kamp mot en praksis som åpenbart er til forbrukernes beste, sier Are Andenæs Huser i Norges Takseringsforbund.

Spår boligprisvekst de kommende årene

Statistisk sentralbyrå spår i sin siste konjunkturrapport at boligprisene kommer til å øke klart i 2017 og de to neste årene.

Hovedgrunnen til denne antagelsen bygger SSB hovedsakelig på inntektsvekst, enda lavere renter og omslag til litt lavere arbeidsledighet.

For 2016 tror SSB at veksten i boligmarkedet skal bli på beskjedne 1,4 prosent, mens den neste år skal bli på 5,1 prosent. Anslagene for 2018 og 2019 er henholdsvis 6,1 prosent og 4,9 prosent.

I konjunkturrapporten skriver SSB følgende om boligmarkedet:

«Boligprisene økte kraftig gjennom

2015 og fram til januar i år. Vi regner med at svake konjunkturutsikter med økende arbeidsledighet og svak reallønnsutvikling samt strammere kredittpraksis i bankene i år, vil bety mer enn rentenedgangen for boligprisene framover.

Antydningen til prisfall i februar kan dermed komme til å fortsette inneværende år, men som årsgjennomsnitt vil boligprisene likevel øke noe fra 2015 til 2016. Høyere inntektsvekst, enda lavere renter og omslag til litt lavere arbeidsledighet bidrar til at boligprisene igjen kan komme til å øke klart i 2017 og de to neste årene.

Boliginvesteringene er alt på et historisk høyt nivå. Den høye prisveksten vi har hatt, som reflekterer høy etterspørsel, bidrar til at investeringene fortsetter å vokse klart i 2016. Boligbyggingen ventes deretter å holde seg høy, men veksten dempes.»

Mange forteller om penger i utlandet

I fjor var det rekord i antall personer som tok kontakt med Skatteetaten for å fortelle om penger som skulle ha vært beskattet.

I 2015 ba 384 personer om frivillig retting for formue som skulle vært rapportert til Skatteetaten tidligere. Det var en økning fra 295 året før. De fleste av sakene gjaldt penger i utlandet, men ordningen gjelder også for formue og inntekt i Norge som skulle ha vært oppgitt.

– Tallene viser at det er mange nordmenn som har internasjonale forhold i sin økonomi. Dette dreier seg ikke nødvendigvis om penger som er skjult i utlandet, men det kan være penger man har tjent i utlandet og som er blitt stående på konto der, arv av utenlandske konti og så videre. Det er bra at så mange benytter muligheten til å rydde opp i



forholdene, sier skattedirektør Hans Christian Holte (bildet).



Den internasjonale trenden med økt utveksling av finansiell informasjon er en viktig forklaring på økningen i antall saker. Norge

inngår i større grad avtaler med andre land som innbefatter informasjon om norske statsborgere. Fra neste år vil Skatteetaten automatisk motta informasjon fra et stort antall land gjennom en avtale i regi av OECD.

– Automatisk informasjonsutveksling er et stort skritt. Skatteetaten blir da ikke lenger avhengig av å fatte mistanke om konkrete tilfeller først, og deretter be om å få oversendt informasjon fra andre land. Fra neste år kommer vi til å motta store mengder informasjon automatisk, sier Holte.

Ordningen med frivillig retting er en mulighet for å få riktig skatt i ettertid. Man slipper straff så lenge man kommer på eget initiativ og oppgir all relevant informasjon. Da blir skatten beregnet for opptil ti år tilbake i tid, og tillagt renter. Men alt skal egentlig rapporteres på selvangivelsen for det riktige året.

– Det er viktig å huske at all formue og inntekt, også for eksempel eien-

dom i utlandet, skal føres på selvangivelsen. Skatteetaten forhåndsutfyller mye informasjon om norske forhold, men skattyter er selv ansvarlig for å få med alt, sier skattedirektøren.

Bortfester kan kun kreve 40 prosent av tomteverdi

En grunneier har ikke krav på mer enn 40 prosent av tomteverdien når en festetomt løses inn, har Høyesterett fastslått.

Høyesterett avsa 10. februar 2016 dom i sak om innløsning av festetomt. Spørsmålet var om 40-prosentregelen i tomtefesteloven eller markedsverdien skulle legges til grunn for innløsning.

Fordi saken var av særlig viktighet ble saken behandlet av Høyesteretts storkammer med 11 dommere. Retten konkluderte med at tomtefestelovens bestemmelser om innløsning av festetomter ikke er i strid med den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) om beskyttelse av privat eiendomsrett.

Bakgrunnen for den prinsipielle dommen var en årelang strid om en halvannet mål stor tomt på Oslos beste vestkant som har vært festet bort siden 1950. I 2010 røk partene uklare om hvordan festeavgiften skulle reguleres, og fester fremsatte

krav om innløsning av tomten. Den var for øvrig blitt betydelig oppgradert med hus, vei, vann og kloakk siden festekontrakten ble inngått.

Partene ble imidlertid ikke enige om innløsningssummen, og saken havnet i retten.

I følge tomtefesteloven kan eier av en festetomt som er krevd innløst, enten få 25 ganger årlig festeavgift, oppjustert etter nye regler fra 2015, eller 40 prosent av tomteverdien, fratrukket investeringer som er gjort.

Eieren av tomten mente imidlertid at tomtefestelovens innløsningsregler måtte settes til side fordi EMK ga ham rett til å få dekket hele markedsverdien av tomten, stipulert til omkring 10–15 millioner kroner.

Både tingretten og lagmannsretten slo fast at 40-prosentregelen skulle benyttes, og at prisen tomtefester måtte betale for å løse inn tomten, var rundt 1,5 millioner kroner. Det springende punktet i saken, slik den stod for Høyesterett, var om innløsning til 1,5 millioner kroner ville være uforholdsmessig, noe altså Høyesterett mente det ikke var.

– Reglene om beregning av innløsningssum er et resultat av en grundig og representativ lovgivningsprosess, hvor det overordnede siktemålet har vært å finne frem til en rettfærdig balanse mellom bortfesteres og festeres interesser, heter det i høyesterettsdommen.

Leiesum og økning av leie

Om leiepriser i Bergen og om økning av husleien

For en tomroms leilighet i Bergen var gjennomsnittsleien 7 750 kroner per måned i 2015. For en treroms var gjennomsnittsprisen 9 840 kroner. Dette viser tallene fra Statistisk sentralbyrås leiemarkedsundersøkelse (LMU) for 2015.

Av Anniken Simonsen

Til sammenligning var gjennomsnittet for en toroms i Oslo og Bærum 9 900 kroner, i Trondheim 8 430 kroner og i Stavanger 9 210 kroner.

Kartlegging siden 2005

Det er Statistisk sentralbyrå som årlig lager en leiemarkedsrapport. Formålet med husleiestatistikken er å kartlegge leienivået på leide boliger i Norge.

Tallene fra rapporten gir imidlertid ikke noen fasit for hva boliger i Bergen kan og bør leies ut for. Det bergenske leiemarkedet har et stort mangfold, og det dreier seg om svært ulike leieboliger med ulik standard og ulik beliggenhet, selv

Tall for Bergen

Jo mindre leilighet – jo høyere kvadratmeterpris
Tallene er gjennomsnittstall for Bergen kommune. Fra SSBs leiemarkedsundersøkelse fra 2015.

Antall rom	Månedlig leiesum	Kvadratmeterpris per år
1 rom	5 830	2 780
2 rom	7 750	2 040
3 rom	9 840	1 870
4 rom	12 160	1 910
5 rom eller flere	14 820	1 770

om de har likt antall kvadratmeter eller like mange rom. Selv om tallene dermed ikke direkte kan "brukes til noe", tror vi likevel at de kan være av veiledende interesse for mange utleiere.

De som vil vite mer om hvordan undersøkelsen er gjennomført kan lese det på Statistisk sentralbyrås hjemmesider ssb.no

Priser i mars 2016

Bergen Huseierforening gjorde et søk på finn.no en tilfeldig dag i mars 2016. På vårt søk på leiligheter til leie i Bergen sentrum, umøblert og mellom 35 og 50 kvadratmeter, fant vi 19 ledige leiligheter. Gjennomsnittsleien for disse var litt over 11 000 kroner per måned.

Hvis man søker på Bergen, men holder sentrum utenfor, viser snittet av de leilighetene som lå tilgjengelige samme dag i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Fana og Åsane et snitt på 8 800 kroner per måned. (Det var ingen ledige på Landås og i Arna med disse kriteriene på denne datoen.)

Vær oppmerksom på at dette bare er en uformell sjekk og ikke noen reell prisundersøkelse. Det kan hende at de leilighetene som leies ut for lavere pris, blir utleid raskt og i hvert fall først, og at det er de dyrere som blir liggende. Utleie som går via familie og bekjente kan ha et lavere prisnivå enn de som leies ut på det åpne markedet. Det kan også hende



at prisen blir satt ned dersom utleier ikke får den leien han eller hun ønsker. Dette viser derfor ikke nødvendigvis reelle leiepriser for Bergen.

Utflating av prisene?

Mens utleiende de siste par årene har meldt om et leiemarked som har vært jevnt stigende og generelt høyt, har vi denne vinteren fått tilbakemelding fra en del medlemmer som rapporterer om at de har brukt lenger tid på å finne leietakere enn tidligere. Om det er et resultat av at leieprisene er blitt høye nok - eller eventuelt for høye, om det skyldes utbygging av flere studentboliger i Bergen, eller helt andre forhold, er ikke godt å si.

Men om du nå har et leieforhold som har vart lenge og kanskje til lav leie, eller du skal skifte leier, er det viktig å ha oversikt over reglene for fastsettelse og økning av husleie.

Ny utleie

Når du leier ut en leilighet første gang, kan du kreve markedsleie. Det kan du også når en lovlig tidsbestemt leiekontrakt utløper, og du skal inngå ny avtale. Enten ny utleie er til samme eller nye leiere, så kan du kreve, eller ta den leien dere blir enige om. Har du en leilighet til utleie og ingen interessenter, tyder det på at leien du krever er for høy i forhold til standard og beliggenhet.

Husleielovens bestemmelser om minstetid

Husleielovens hovedregel er at minstetiden skal være tre år. Kontrakter på tre år eller mer, trenger ingen begrunnelse, men sluttdatoen må fremgå i kontrakten.

Et praktisk viktig unntak fra treårsregelen er at minstetiden likevel kan settes til ett år hvis avtalen gjelder

- loftsbolig i enebolig, eller
- sokkelbolig i enebolig, eller
- bolig i tomannsbolig

Det er et vilkår at *utleieren bor i samme bus*. Her er regelen enkel; kommer leieforholdet inn under noen av disse kategoriene, så er det lov å ha en tidsbegrensning på ett år. Men merk at også her må varigheten/sluttdatoen fremgå av kontrakten. Det er ikke automatisk

Fordel med tidsbestemt leieavtale

Har du en *tidsbestemt* avtale, har du som utleier mye mer kontroll med leieforholdet, både når det gjelder leieregulering og når det gjelder oppsigelse og avslutning av leieforhold. Vi anbefaler tidsbestemte leieavtaler.

Markedsleie vs gjengs leie

Markedsleie er den prisen markedet er villig til å betale for den når du leier den ut.

Har du derimot et eksisterende *tidsubestemt* leieforhold hvor du vil øke leien, er reglene i husleieloven strengere. En gang i året kan du øke i samsvar med økningen i konsumprisindeksen, og leier skal ha en måneds varsel. Hvert tredje år kan du øke til gjengs leie, men da skal leier ha seks måneders varsel.

Gjengs leie er det tilsvarende leiligheter av tilsvarende standard med tilsvarende beliggenhet faktisk leies ut for, og ikke det maksimale du kunne fått ved ny utleie. I et stigende marked vil gjengs leie derfor ligge noe under markedsleie.

Blir det tvist mellom utleier og leier om hva som er gjengs leie, kan Husleietvistutvalget avgjøre saken – les mer på htu.no.

ett års varighet selv om det gjelder en slik leilighet som nevnt.

Andre unntak fra treårsregelen er også mulig dersom:

- boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- utleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen

Er du i tvil om du har annen saklig grunn, så ta gjerne kontakt med Huseierforeningen.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med lovens bestemmelser, skal avtalen anses som tidsubestemt. Siden det som nevnt kan være vanskelig å si opp en tidsubestemt avtale, er det viktig å følge loven på dette punktet.

Ber om avklaring i depositums-spørsmål

Omtvistede depositum utgjør en stor andel av sakene til Leieboerforeningen i Oslo. Foreningen mener at bankene i strid med loven holder tilbake depositum på grunnlag av krav fra utleier. Leieboerforeningen ber nå Kommunal- og moderniseringsdepartementet om en klargjøring av regelverket for å unngå ulovlig tilbakehold av depositum.

Når leieforholdet er avsluttet og utleier ikke vil samtykke til at depositumet løses ut, kan leietaker kontakte banken og be om utbetaling. Banken skal da sende skriftlig varsel til utleier med en frist på fem uker til å forhindre utbetaling til leietakeren. Dersom utleier da vil holde tilbake depositumet, kan han kun gjøre dette dersom han enten kan dokumentere manglende innbetaling av husleie, eller ved at han har reist søksmål mot leietaker, gjennom å sende inn en klage til Husleietvistutvalget eller Forlikrådet.

Lovens prosedyre for utbetaling overlater lite rom for skjønn, men Leieboerforeningen erfarer likevel at loven ofte ikke blir fulgt og at reglene dermed ikke får virke etter sitt formål. I et brev datert 22. februar i år redegjør foreningen for det de mener fremstår som uklarheter knyttet til lovens §3-5 om tilbakebetaling av depositum.

Leieboerforeningen mener det er et stort problem at det regelverket som er utformet med hensyn til begge parter, stadig blir brutt til gunst for den sterkeste part, og antar at problemet ofte bunner i bankens økonomiske interesse i kundeforholdet med utleier.

Leieboerforeningen ber om at det vurderes hvorvidt regelverket kan tydeliggjøres for alle involverte parter; både utleier, leietaker og banken. Foreningen mener at en klargjøring vil øke sannsynligheten for at regelverket overholdes. Videre ber leieboerforeningen om at det vurderes hvorvidt man kan etablere mer effektive sanksjonsmuligheter overfor banker som bryter sine plikter etter loven, for eksempel i form av erstatning.

Endring i bosstømming fra BIR – kan leierne få regningen?

Huseiere i Bergen fikk før årsskiftet brev om at BIR endrer sitt system for bosstømming og fakturering fra 2016. Den nye hovedregelen er tømming en gang i måneden til fast pris, og ekstra betaling dersom spannet settes ut til tømming flere ganger i måneden.

Av Anniken Simonsen

Enten man er fornøyd eller misfornøyd med de nye reglene, har en huseier som selv bor i huset kontroll på hvor ofte spannet settes ut for tømming, og dermed hvor stor fakturaen blir. Men hvordan blir dette for de utleide boligene? Det er det en del utleiende som lurer på.

Husleien skal være fast, ikke variabel

Husleieloven er streng på at husleien

skal fastsettes til et fast beløp (husleieloven § 3-1). Men unntak av strøm og oppvarming, skal stort sett alt annet være inkludert i husleien. Husleien skal etter loven være et fast og forutsigbart beløp for leieren.

At kommunale utgifter er utleierens ansvar, er dermed etter loven klinkende klart. Leien kan ikke reguleres opp dersom de kommunale utgiftene går opp, eller fordi det innføres eiendomsskatt eller fordi utleierens forsikring øker eller rentene på utleiers lån øker eller av annen grunn.

Endring av forutsetning?

Når BIR nå legger om hele sitt betalingssystem, så stiller utleiende spørsmål ved om dette nå endrer forutsetningen for avtalen. Bosstømming med det som tidligere var vanlig frekvens, vil nå bli dyrere. Kan dette føres over til leierne, som er de som

produserer bosset i de utleide boligene? Det korte svaret er nei, men vi kan nyansere litt.

Nye leieforhold – avklar leiers behov i forkant

For nye leieforhold som inngås fra 2016, er det beste å ha en dialog med leier i forkant av kontraktsinngåelsen. Diskuter med leier hva leier synes er beste løsning: kr 10 000 i månedsleie med én månedlig tømming inkludert, eller for eksempel kr 10 100 og ukentlig tømming inkludert. Og så avtaler man den løsningen leier foretrekker, og setter leien til en bestemt og avklart fast sum. Da bør ikke dette bli problematisk.

Nye leieforhold

Om du ikke har avklart med leier, kan du enklest rett og slett ta høyde for at leieren kommer til å sette ut spannet hver uke og fastsette leien



tilstrekkelig høyt til å dekke fire tømninger i måneden.

Om du er opptatt av å holde både antall bossstømminger nede og husleien lav, kan du ta inn noe slikt i leieavtalen: «Inkludert i leieavtalen er tømning av bosspann en gang i måneden i henhold til BIRs regler for tømning. Dersom leier setter ut bosspann for tømning flere ganger enn dette, vil kostnadene bli krevd dekket av leier i henhold til faktura fra BIR.»

Antagelig vil dette holde rettslig. Dersom leier holder seg til tømme-frekvensen som er avtalt, er leiesummen den avtalte. Dersom han velger flere tømninger, kan utleier fremme krav om at leieren kompensere for de påførte ekstrakostnadene.

Om leier nekter, så har vi, naturlig nok, ikke noe rettspraksis på om utleier vil vinne frem med sitt krav... Så vi anbefaler utleier å tenke seg godt om, før man går til inkasso eller rettslige skritt med en sann sak. Når den nye ordningen har satt seg litt, kan det jo hende det kommer en avklaring på det.

For de eksisterende leieforhold

Det er vanskelig å endre leie og andre betingelser underveis i leieforholdet. Har du et utleieforhold i gang, så informer leier om de nye reglene, og gi dem en kopi av brevet du selv har fått. Si fra at fra 2016 er det tømning en, eventuelt to ganger per måned og be leierne rette seg etter det nye systemet.

I de fleste tilfellene vil det gå bra. Leiere vil jo normalt være like opptatt som utleier av å ivareta miljøet og se nytten av kildesortering og begrenset boss. Men det vil likevel være naivt å tro at det gjelder alle.

Hvis leier nekter å betale

Etter Huseierforeningens oppfatning har du som utleier en dårlig sak hvis du ensidig reduserer leierens rettigheter underveis i et leieforhold. Har man en eksisterende avtale som sier at leieren skal betale 8 000 kroner i husleie og at han i den avtalen får tømt bosset hver uke, ja så er det det han har rett på, også etter omleggingen. At prisene er gått opp, er ditt problem og ikke hans.

Og hva med dem med bossug?

Prinsippet blir det samme for dem med bossug som dem med spann. Det er et gitt antall ganger man kan låse opp bossuget som er inkludert i laveste pris, og deretter kommer tillegg i prisen. For nye leieinngåelser og for eksisterende avtaler, gjelder resonnementene over.

Tidsbestemte kontrakter er best!

Dette er igjen et eksempel på hvor viktig det er å inngå tidsbestemte kontrakter. Når kontraktstiden er ute, kan du endre leiesum og betingelser mye lettere enn du kan i et tidsubestemt leieforhold.

Næringsleie

I næringsleie er det mye større mulighet for å avtale tillegg til leien enn i boligleieforhold. Ofte vil felleskostnader komme i tillegg til leien og fordeles mellom flere leiere etter en brøk. Også her bør leierne oppfordres til god kildesortering og reduksjon av avfall, men det vil i større grad avhenge av hva som er avtalt og medfører færre rettslige spørsmål enn i boligleieforhold.

Vestlandske

Byggservice, Takst & Tilstandsrapport



Introduksjonstilbud på den nye boligsalgsrapporten NS 3600

Tlf. 95 85 59 26 / 41 69 68 12

www.vestlandske.no

Vangdal Regnskap AS – ny samarbeidspartner

En del borettslag og sameier ønsker hjelp til å føre regnskapene sine. Vi har nå fått inn Vangdal Regnskap som vår samarbeidspartner, og de tilbyr faste priser for våre borettslags- og sameiemedlemmer.

Faste priser

Vangdal Regnskap tilbyr en fast pris for en standardpakke som omfatter fakturering, betaling av regninger, føring av regnskap, avstemming og rapportering av ligningsoppgaver. Dette omfatter vanligvis alt et vanlig sameie eller borettslag trenger for sin vanlige drift. Men dersom kunden ønsker bistand ut over dette, avtales pris på forhånd med Vangdal Regnskap.

For de små sameiene under 12 enheter er årlig pris kr 1 500 per enhet. Har sameiet mellom 13 og 19 enheter er årsprisen kr 1 200 per enhet, og består sameiet av over 20 leiligheter, er prisen kr 1 000 per enhet. For sameier med over 30 enheter ta kontakt med Vangdal Regnskap for pris.

Inn som samarbeidspartner

Huseierforeningen har ikke tidligere hatt noen fast regnskapsfører å anbefale medlemmene.

– Vi får fra tid til annen spørsmål fra medlemmer om noen til å overta regnskapet for sameiet eller borettslaget. Det er greit for oss nå å ha en seriøs samarbeidspartner å henvise videre til, sier Anniken Simonsen i Bergen Huseierforening.

– Både det at det er et selskap med lokal forankring, og det at de tilbyr faste priser, er bra for våre medlemmer.

– Sameier består ofte av privatpersoner hvor styrevervene går på omgang. Både engasjementet og kompetansen varierer veldig. For noen sameier vil det være veldig godt å sende den delen av oppgaven som gjelder regnskapsføring videre til profesjonelle. Det kan også medføre at det blir lettere for enkelte sameiere å påta seg styreverv, om man vet at den oppgaven er ivare tatt. Det er flere oppgaver igjen likevel, sier Simonsen med et smil.

– Dugnader, snømåking og klaging på festende naboer, vil fortsatt være der!

Inkasso – Alt Inn Inkasso AS

Vangdal Regnskap har også sitt eget inkassoselskap – Alt Inn Inkasso AS som holder til i de samme lokalene og har et nært samarbeid med regnskapskontoret. Inkassoselskapet har fast saksbehandler for hver kunde, lokal tilhørighet og kunnskap, tilgjengelighet og service, god løsningsgrad, effektive IT-løsninger og velutviklet nettkontor. Her er det selvsagt også mulig for alle våre medlemmer å ta kontakt, det er ikke forbeholdt sameier og borettslag.

Sterkt voksende

For ti år siden hadde Tarjei Vangdal tre medarbeidere i regnskapskontoret sitt. Etter et nylig oppkjøp av Fana Sparebank Regnskap AS og deres 14 ansatte, har Vangdal

Regnskap til sammen nå cirka 40 ansatte. De holder til i huset som Posten bygget på Slåtthaug. Vangdal kjøpte bygget for halvannet år siden og her har de god plass til å vokse ytterligere om det blir aktuelt.

Helt siden han var gutt og han så revisor-faren starte sitt eget regnskapskontor, fikk Tarjei Vangdal interesse for feltet. Etter hvert vokste drømmen om et eget stort og solid regnskapsfirma. Og her må vi si han er godt på vei! Selv om den lokale bakgrunnen for forankringen i Bergen er sterk, så skal Vangdal Regnskap AS til høsten etablere seg i Oslo, hvor de samlokaliserer seg med økonomisystemleverandøren Uni Micro AS.

Medlemspriser for regnskap i borettslag og sameier

1 – 12 enheter:	kr 1 500 per enhet per år
12 – 19 enheter:	kr 1 200 per enhet per år
20 – 29 enheter:	kr 1 000 per enhet per år
Mer enn 30 enheter –	ta kontakt for pris

Inkludert i standardpakken er fakturering, regningsbetaling, føring, avstemming og rapportering av ligningsoppgaver.

Vangdal Regnskap AS og Alt Inn Inkasso AS

Har du spørsmål til dette, kan du ta direkte kontakt med kontoret på Nesttun slik:

Regnskap:

kontakt@vangdalregnskap.no
tlf. 55 10 97 10
Monika Kobbeltvedt tlf. 938 71 242

Inkasso:

post@vangdalaltinn.no
tlf. 55 10 97 40
Morten Pettersen tlf. 55 10 97 43





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 ved salg av eiendom som er arvet

Min søster og jeg har arvet to eiendommer etter vår mor, den ene er barndomshjemmet hvor min mor bodde inntil hun døde. Den andre eiendommen er et utleiehus som min mor arvet en gang på 60-tallet. Hvordan vil skatten bli beregnet dersom vi velger å selge eiendommene?

Samtidig med oppheving av arveavgiften 1. januar 2014, ble det innført en hovedregel om skattemessig kontinuitet ved gaver og arv. Innføringen av kontinuitetsprinsippet betyr at arvingen overtar arvelaters inngangsverdi. Det skal altså ikke foretas en ny verdsettelse på arvingens hånd ved arv av eiendom eller øvrig formue.

Fra hovedregelen om skattemessig kontinuitet oppstilles imidlertid et viktig unntak: Kontinuitetsprinsippet skal ikke gjelde for boliger, fritidsboliger og alminnelig gårdsbruk eller skogbruk som kunne vært solgt skattefritt på arvelater/givers hånd. Det vil si at i tilfeller der arvelater eller giver har eid boligen i minst ett år og selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to år før overdragelsen eller dødsfallet, skal det fastsettes en ny skattemessig inngangsverdi basert på markedsverdi.

Slik vi forstår det, oppfylte din mor bo- og eiertiden i det du beskriver som barndomshjemmet, men ikke i

utleieboligen. Dette betyr at når dere nå tar over de to boligene etter din mor, vil inngangsverdiene til de respektive eiendommene fastsettes forskjellig. For boligen, hvor din mor bodde inntil hun døde, skal det fastsettes en ny inngangsverdi i samsvar med dagens markedsverdi. Når det gjelder utleieboligen overtar dere mors inngangsverdi fra 60-tallet.

Ved fremtidige salg uten at dere selv har botid i noen av eiendommene, vil gevinsten være skattepliktig. Gevinsten er netto salgssum minus inngangsverdi. Skattemessig inngangsverdi har derfor stor betydning når dere eventuelt skal selge eiendommene, og som du sikkert forstår vil salget av utleiehuset utløse en betydelig beskatning.

For inntektsåret 2016 er skattesatsen ved gevinstbeskatning 25 prosent.

Leier trekker seg før innflytting

Jeg skal leie ut et rom i leiligheten min og hadde mange interessenter. Jeg avtalte per e-post med en av dem at hun skulle få leiligheten. I en av e-postene skrev hun blant annet «Jeg bekrefter at jeg vil leie rommet. Kontrakten ser grei ut, jeg kan få skrevet den ut og undertegnet og sendt tilbake til deg i løpet av et par dager.» To dager senere sa at hun ikke ville ha leiligheten likevel. Jeg hadde i mellomtiden avvist

de andre aktuelle leierne. Kan jeg kreve at hun betaler leie i oppsigelsestiden på en måned?

En avtale kan lovlig inngås både muntlig og skriftlig, også en husleieavtale. Problemet vil ofte være å bevise hva som er avtalt i en muntlig avtale dersom det står ord mot ord.

Her har du en e-post som bekrefter at leieren vil ha rommet, og leieren har ikke stilt noen betingelser eller tatt noen forbehold som gjør det usikkert om hun ville ha den.

I utgangspunktet kan du derfor kreve leie i oppsigelsestiden, ja. Dette blir imidlertid alltid moderert av den generelle regelen om tapsbegrensningsplikt: Dersom du får leid ut på nytt før oppsigelsestiden er ute, vil du ikke ha rett på dobbel leie. Ditt krav mot den første reduseres forholdsmessig dersom du får inn ny leie fra en ny leier før oppsigelsestiden er ute.

Prosedyren vil uansett være å sende henne et krav. Om hun ikke betaler, må du eventuelt bringe saken inn for Husleietvistutvalget for å få en dom for kravet.

Kostnader ved tinglysning

Min mor som sitter i uskiftet bo og har fått fast plass på aldershjem, vurderer å overføre en borettslagsleilighet til meg som er enebarn. Hvor mye påløper i dokumentavgift og tinglysningsgebyr?

Ved tinglysning av hjemmelsdokument ved overdragelse av andelsbolig påløper ikke dokumentavgift. Dette gjelder enten det er ordinært salg eller gave/forskudd på arv. Ved tinglysning av hjemmelsdokumentet betaler du kun 430 kroner i tinglysningsgebyr. Dersom du opptar lån med sikkerhet i boligen, påløper ytterligere et tinglysningsgebyr på samme beløp.



Hussopp

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

Tlf: 55 34 90 00



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

Slik får du sameiet med på oppgradering

For å overbevise eierne om at sameiet eller borettslaget bør vurdere oppgradering av eendommen, bør styret sette av nok tid til beslutningsprosessen, gi beboerne informasjon i små porsjoner og åpne for dialog.

SINTEF Byggforsk og Norske Boligbyggelag (NBBL) har nå testet ut og oppdatert veilederen som skal hjelpe sameier og borettslag med å få eiere med på ambisiøse energioppgraderinger.

Oppgradering – ikke vedlikehold

En oppgradering innebærer å tilføre bygget nye og økte kvaliteter, i motsetning til rehabilitering eller renovering som gjenoppretter byggets opprinnelige standard. Gjennom å oppgradere boligselskapet kan man øke verdien på boligene, spare utgifter til oppvarming og vedlikehold, øke tilgjengeligheten, tryggheten og trivselen.

Sameier og borettslag kan stå overfor store utfordringer når bygningene trenger oppgradering. Det kan være vanskelig å få alle eierne og beboerne til å se fordelene av å velge gode, helhetlige løsninger.

Hvordan involvere sameierne?

Derfor har SINTEF Byggforsk og NBBL laget en veileder som gir styrer i boligsameier råd om hvordan de kan gå fram for å skape oppslutning om oppgradering.

Veilederen gir anbefalinger om når og hvordan eierne og beboerne bør informeres og involveres, fra oppgraderingen er på idéstadiet til byggestart. Fokus er på hvordan styret kan gi informasjon og kommunisere med eierne og beboerne.

Veilederen er primært laget for sameier som ønsker å gjennomføre omfattende oppgraderingsprosjekter og energieffektiviserende tiltak. Prosessen styret skal igjennom og rådene som gis, vil også kunne være nyttige for mindre oppgraderingsprosjekter. Veilederen bygger på erfaringer fra boligbyggelag og boligselskaper, og er nå testet og revidert.

– Vi håper en slik veileder vil bidra til at flere sameier og borettslag velger å satse på ambisiøs oppgradering, sier seniorforsker Åshild Lappgard Hauge i SINTEF Byggforsk. Hun har ti gode råd til styrer i sameier som ønsker oppslutning om oppgradering:

Ti gode råd

* Vær åpen om planer. Gå tidlig ut med informasjon om behov for oppgradering, og legg til rette for god dialog med eierne og beboerne.

* Sett av god tid. La prosjektet og beslutningene modnes.

* Søk råd. Involver boligbyggelaget eller tilsvarende rådgivere tidlig i prosessen.

* Undersøk tidlig i prosessen hva som skal til for å utløse statlige/kommunale tilskudd og lån med gunstige betingelser.

* Samle styret om et felles forslag til oppgradering.

* Bruk personer som kan skape entusiasme når prosjektet skal selges inn til eierne og beboerne.

* La eierne og beboerne komme til orde. Husk at behovet for informasjon er stort, og de må få mulighet til å komme med spørsmål og innspill. Ta disse innspillene på alvor. Dette er viktig for å skape tillit og forankre prosjektet.

* Gi informasjon i små porsjoner, både muntlig og skriftlig. Bruk eksempler, bilder og et lettfattelig språk.

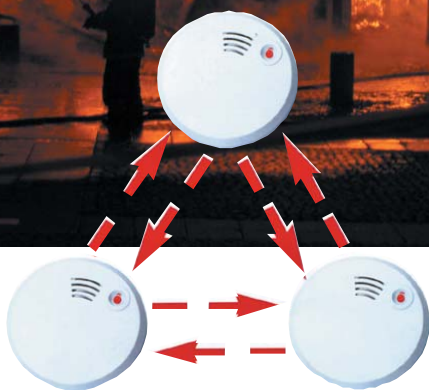
* Sett opp regnestykker som viser økonomiske konsekvenser for den enkelte eier. Vis hvordan kostnader og besparelser påvirker månedlige felleskostnader over tid.

* Vent med avstemning i ekstraordinær generalforsamling eller sameiermøte til man er sikker på at eierne er tilstrekkelig informert. Da vil det være større sjanse for å få oppslutning om prosjektet.

Veilederen kan lastes ned på nettsiden sintefbok.no.



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)

 **modum**
SIKKERHETSSENTER

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

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



**MURMESTER
HILLEREN AS**

– Godt håndverk til gode priser –

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

RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

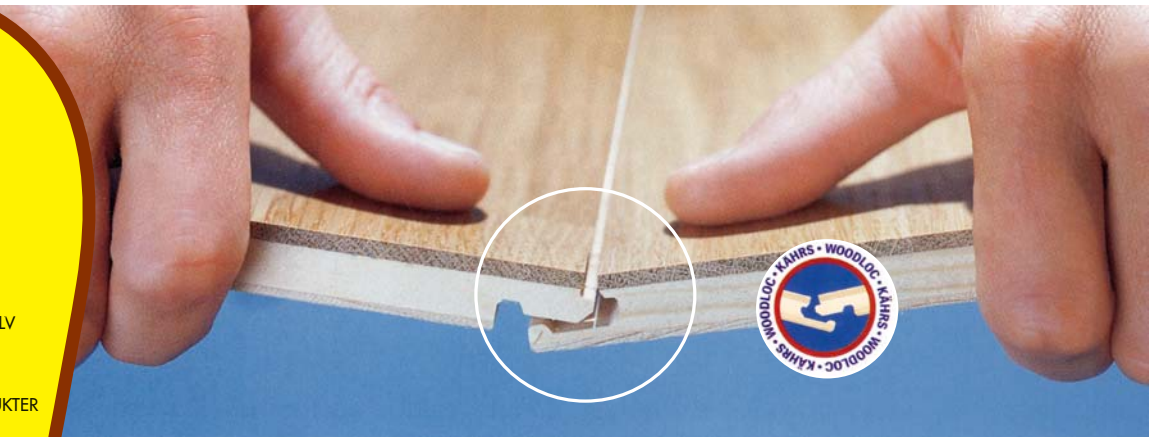
PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK



Be om pristilbud!

Det nye Kahrs 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 tilbudsvarer, 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.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer 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.