



## Ny eierseksjonslov i 2018

Leiers kjøperett bortfaller

**Om fuktskader i utleieleiligheter**





[www.taktekker-frantzen.no](http://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



Bruksendring - ombygging - tilbygg - påbygg - nybygg - uteboder - garasjer - o.l.

**- Byggesaksrådgivning  
- Byggesøknader**

Byggeplaner? Vi analyserer mulighetene i gjeldende arealplaner, vi kan besørge prosjektering og tegninger, og utarbeider komplett byggesøknad for deg, med evt. dispensasjonssøknader.




**Dialogen**  
Siviling. Hans Ree

Tlf.: 41 14 81 14    e-post: [post@dialogen.no](mailto:post@dialogen.no)  
 Mer opplysninger på [www.dialogen.no](http://www.dialogen.no)

**vestlandske**  
Byggservice, Takst & Tilstandsrapport




**Taksering:**  
 Taksering og tilstandsrapport av bolig og skader, også Veritasgodkjent for den nye Boligsalgsrapporten.

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

Vi gir trygghet ved kjøp og salg av bolig.

[www.vestlandske.no](http://www.vestlandske.no)

**Kontakt:**  
 Gunnar 958 55 926 eller [gunnar@vestlandske.no](mailto:gunnar@vestlandske.no)  
 Øyvind 416 96 812 eller [oyvind@vestlandske.no](mailto:oyvind@vestlandske.no)

# Elektronisk tinglysing

**Kartverket har utviklet et nytt tinglysingsystem for profesjonelle brukere. Systemet legger opp til en helautomatisert prosess der dokumenter som oppfyller krav til tinglysing kan registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboken.**

Første versjon av løsningen ble satt i drift 18. april 2017. Det nye systemet for elektronisk tinglysing er i første omgang tilrettelagt for profesjonelle brukere, som eksempelvis eiendomsmeglere og banker.

I tjenestene fra Kartverket blir det foretatt en elektronisk kontroll av dokumentene ved innsendelse, og de blir sjekket mot grunnbok, matrikkel, enhetsregister og folkeregisteret.

Dokumentene blir tinglyst umiddelbart når kontrollene er gjennomført, og blir registrert i grunnboken med klokkeslett-prioritet. Papirbaserte dokumenter behandles samme dag de blir mottatt hos tinglysingsmyndigheten, og blir registrert i grunnboken klokken 21.00.

Bekreftelse på tinglyst dokument vil bli gitt ved at dokumentene får en tinglysingsattest, i form av en kvitteringsmelding for elektronisk tinglyste dokumenter. I tillegg skal det følge med en bekreftet grunnbokutskrift med alle tinglyste dokumenter, både elektronisk tinglyste og papirbaserte. Grunnbokutskriften vil få en ny utforming, ved at alle registrerte heftelser blir listet opp kronologisk.

Det nye systemet vil legge til rette for elektronisk kommunikasjon mellom bruker og tinglysingsmyndighet, og vil føre til raskere utbetaling av lån, raskere eiendomsoverdragelser og kortere perioder for mellomfinansiering.

## Aksjesparekonto

**Nå blir det mulig å selge aksjer og andre verdipapirer skattefritt innenfor en aksjesparekonto. Dermed blir det enklere og mer gunstig å spare i aksjer og aksjefond.**

Aksjesparekonto ble lagt frem som en del av forslag til statsbudsjett for 2017 og det ble vedtatt at personlige skattytere kan opprette aksjesparekonto. Finansdepartementet arbeider nå med å ferdigstille reglene for aksjesparekontoen, og arbeidet forventes å være ferdig sommeren 2017. Innskuddet på konto kan benyttes til å investere i børsnoterte aksjer, børsnoterte egenkapitalbevis og andeler i aksjefond.

Gevinst ved realisasjon av disse investeringene på kontoen skattlegges ikke i forbindelse med realisasjonen, men først når kapital tas ut fra kontoen. Noe av hensynet bak innføringen er å gjøre det enklere og mer fleksibelt for småsparere å investere i aksjer og aksjefond. Ordningen gjelder derfor kun for privatpersoner.

Skattereglene i aksjesparekonto er spesielt gunstige. Du slipper å betale skatt når du selger fond med gevinst, så lenge pengene beholdes innenfor løsningen. Når du tar pengene ut av løsningen kan du ta ut det opprinnelige innskuddet uten at det utløser skatt. Du må først betale skatt når du tar ut mer enn det beløpet du har satt inn.

I år kan du flytte alle dine aksjer og aksjefond til din aksjesparekonto uten at flyttingen utløser skatt. Med aksjesparekonto kan du deretter bytte aksjer og aksjefond som du ønsker på en skattegunstig måte. Fra 2018 vil overføring av eksisterende aksjeinvesteringer til en aksjesparekonto anses som en skattepliktig realisasjon.



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:**  
Anniken Simonsen

**Grafisk produksjon og trykk:**  
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:  
Anniken Simonsen



## 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**

# Ny eierseksjonslov fra 2018

– hva er nytt?

**Regjeringen har lagt frem forslag til ny eierseksjonslov. Det gjenstår å se om forslaget blir vedtatt av Stortinget før sommeren slik det er lagt frem, eller om det blir endringer eller utsettelse.**

Av Anniken Simonsen

– Vi foreslår å fornye og forbedre loven, slik at det blir enklere for folk å finne ut hvilke rettigheter og plikter man har når man bor i et eierseksjonssameie. Dette bidrar til gode og trygge bomiljøer, har kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner uttalt.

**Fortsatt skille mot borettslag**  
Departementet har kommet til at det fortsatt er behov for et skille mellom eierseksjoner og borettslag, og at tiden ennå ikke er moden for å slå sammen disse. Den nye loven er først og fremst en privatrettslig lov, men den har også en offentligrettslig side, og den har noen virkemidler for å oppnå boligpolitiske mål. Den nye loven kobles sterkere sammen med reglene i plan- og bygningsloven, les mer om den såkalte “koblingsregelen” nedenfor.

## Noe er kontroversielt

De fleste endringene og forbedringene i loven er det bred enighet om. De nyhetene som særlig har brakt diskusjon og hvor det også er mulighet for at det blir vedtatt endringer i lovforslaget gjelder blant annet parkeringsbestemmelsen og den såkalte “koblingsregelen”.

## Ingen tiltak mot hyblifisering

Politiske problemstillinger som også har vært tema i forbindelse med ny lov, er saker som i mindre grad var aktuelle frem til for bare få år siden. Det ene er såkalt hyblifisering og det andre er korttidsutleie. Begge deler henger sammen med en endring av bruken i seksjonerte sameier og at flere personer bruker seksjonen i kortere tid. Departementet har ikke foreslått konkrete tiltak mot hyblifisering i eierseksjonsloven.

## Korttidsutleie fortsatt lov

Departementet har heller ikke tatt stilling til regulering av korttidsutleie som utleie ved for eksempel Airbnb, men det gjenstår å se om Stortinget vil ta stilling til dette når loven behandles før sommeren. Her kan det komme endringer i det som departementet har lagt frem.

## Status

Lovforslaget bygger på NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven. Proposisjonen Prp 39 L (2016-2017) ble oversendt Stortinget rett før jul. Det ble holdt et høringsmøte i februar.

Status nå, mens dette bladet går i trykken, er at utkastet skal opp i Stortinget i mai 2017. Antagelig blir loven vedtatt før sommeren. Om loven blir vedtatt slik den er fremsatt eller om Stortinget gjør noen endringer, gjenstår å se. Vi oppdaterer i neste medlemsblad. Denne artikkelen er basert på lovutkastet. Ikrafttredelse for ny lov er ventet å bli 1. januar 2018.

Les mer om hyblifisering og korttidsutleie på side 6.

## Viderefører forbud mot å eie mer enn to seksjoner

På grunn av dagens situasjon i boligmarkedet, videreføres forbudet mot å kjøpe flere enn to leiligheter i ett og samme sameie. - Dagens forbud kan ha en dempende effekt på investeringsviljen i sekundærboligmarkedet, har kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner uttalt.

## Salgspålegg i tomannsboliger

En ny regel som innføres er mulighet for salgspålegg i tomannsboliger. I nåværende lov har det vært en umulighet fordi det har vært nødvendig med et flertallsvedtak for å kreve salgspålegg, og det lar seg jo ikke gjøre med to enheter som ikke har samsvarende syn.

## Klart lovspråk

I den nye loven er det lagt sterk vekt på et klart lovspråk. I vurderingen av om nåværende lov skulle revideres, eller om det skulle lages en ny lov, falt valget på helt ny lov.

Det blir flere paragrafer i den nye enn i den nåværende loven, det skal gjøre at det blir lettere å finne frem i loven. Det tas hensyn til at loven har mange brukere som ikke

er jurister, typisk styremedlemmer og eiere av seksjoner.

Det blir kortere ord og mer brukervennlige ord, og det blir gitt flere eksempler i den nye loven. § 1 i loven blir en formålsparagraf, og det tas inn legaldefinisjoner i § 4. Videre blir det et mer aktivt språk med flere punktlistor. Nå skal det hete seksjonseier, og ikke sameier som tidligere, da sistnevnte er lettere å forveksle med de private

sameiene etter sameieloven. Andre eksempler på forenkling og overgang til mer brukervennlige ord:

1997-loven:	Lovforslaget:
Begjæring	Søknad
Sameiermøte	Årsmøte
Medkontrahent	Tredjeperson
Å erverve	Å kjøpe eller på annen måte erverve
Tilslutning	Uttrykkelig si seg enig/samtykke



## Ny eierseksjonslov

Nå blir det ikke lenger nødvendig med styrevedtak, men innføres regler for når og hvordan det likevel kan bli mulig å kreve salg av en av to enheter i et seksjonert sameie.

### Kjøperetten oppheves

Reglene om leiers kjøperett oppheves. Kommunene har - ifølge lovutvalget - opplevd kjøperetten som en «administrativ byrde». Kommunens oppgaver med å informere om kjøperetten og klageadgangen og ellers følge opp de kjøpeberettigede og henvendelser om kjøperetten vil etter endringen bortfalle.

Etter gjeldende lov har leier av bolig som hovedregel kjøperett til 80 % av salgsverdien når den utleide eiendommen seksjoneres. Men de boligpolitiske hensynene bak regelen gjør seg ikke lenger gjeldende. Og på prinsipielt politisk grunnlag representerer kjøperetten en svekkelse av den private eiendomsretten.

### Fordeling av vedlikeholdsplikten

Nye regler skal fordele vedlikeholdsplikten mellom sameiet og seksjonseierne på en bedre og tydeligere måte enn dagens lov. Dagens lov mangler regler om erstatningsansvar for seksjonseiere og sameier som bryter vedlikeholdsplikten. Denne mangelen repareres i forslaget.

### Rett til å kreve seksjonering

Det innføres en helt ny regel som gir en sameier med bruksrett til bolig som ikke er seksjonert, rett til å kreve seksjonering. Uten seksjonering vil en slik ikke-seksjonert sameieandel være vanskelig å pantsette, og dermed også vanskelig å selge. Intensjonen med den nye regelen er å løse en låst situasjon for den sameieren som ønsker å seksjonere med tanke på fremtidig salg. Her kommer det utfyllende regler i forskrift.

### Koblingsregelen

Et problem som tidvis oppstår er at boliger som er seksjonert på lovlig vis, ikke er tillatt å bo i etter plan-

og bygningsloven. Dermed kan en uskyldig kjøper komme i en vanskelig situasjon.

– Vi tetter et hull i lovverket og reduserer risikoen for at uskyldige forbrukere kjøper en bolig som ikke er godkjent for beboelse etter plan- og bygningsloven, sier Sanner.

Her får kommunene en ny og viktig oppgave i å samordne sin rolle som seksjoneringsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet. Gjennom koblingen mellom de to lovene skal det i fremtiden ikke være mulig å opprette boligseksjoner der det ikke er lov å bo.

– Med den nye regelen håper vi å forhindre at godtroende forbrukere kjøper “katta i sekken” og i verste fall risikerer å måtte flytte fra sin bolig, sier Sanner.

Lovforslagets § 7 tredje ledd lyder:

*Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven.*

### Saksbehandlingsfrist og gebyr til selvkost

Dagens lov setter ikke frister, men det er stort sett enighet om at det

## Fakta om eierseksjoner

Totalt finnes det ca. 63 000 eiendommer som er seksjonert i ca. 500 000 seksjoner. Av disse er ca. 91% boligseksjoner og 9% næringsseksjoner (lokaler).

Loven berører derfor svært mange mennesker. Eierseksjoner er mest utbredt i de store byene – nesten 60 % av alle seksjoner befinner seg i landets ti største kommuner.

bør innføres tidsfrister for kommunenes behandling. Det foreslås å innføre en frist på åtte uker for kommunens behandling av seksjoneringsaker.

Kommunene får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene (selvkostprinsippet). Gebyret fastsettes ut fra gjennomsnittlige kostnader.

### Revisjon og regnskap

Revisjons- og regnskapsreglene er forenklet. Alle sameier med ni eller flere seksjoner får lovpålagt plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler og til å ha statsautorisert eller registrert revisor.



# Hyblifisering og korttidsutleie

**Mange eierseksjonssameiere er kritiske til både hyblifisering og til korttidsutleie i sitt sameie. Spørsmålet om loven bør gi hjemmel for at sameiet kan innføre utleierestriksjoner via vedtektene, var ikke omtalt i lovutvalgets mandat.**

Men flere høringsinstanser tok til orde for en slik løsning. Å innføre hjemmel for at et kvalifisert flertall på sameiermøtet kan innføre vedtektsfestede utleierestriksjoner, ble derfor vurdert av departementet.

## Gjeldende rett

At seksjonseieren etter gjeldende rett står fritt til å leie ut seksjonen til andre står ikke uttrykkelig i eierseksjonsloven, men følger av hovedregelen om full eierrådighet i eierseksjonsloven.

## I dag kreves enighet

I dag kan sameiet gjennom vedtektene begrense seksjonseierens rettslige råderett over seksjonen. Loven setter ingen begrensninger for hva slags innskrenkninger som kan innføres såfremt den eller de det gjelder «slutter seg til» det. Kravet om enighet stenger i praksis for at det innføres vedtektsfestede utleierestriksjoner på sameiermøtet. For alle praktiske formål vil det

derfor være opp til den enkelte seksjonseieren om han ønsker å leie ut.

## Vesentlig inngrep

En regel som gir eierseksjonssameiet rett til å innføre begrensninger i utleieretten, vil representere et vesentlig inngrep i den frie eierrådigheten. Det bør foreligge svært tungtveiende grunner for eventuelt å innføre regler som gir et kvalifisert flertall av seksjonseierne rett til å begrense mindretallets rett til å leie ut egen boligseksjon. Departementet vurderte likevel om hensynet til bomiljøet kunne legitimere begrensninger i utleieretten.

Men departementets kom til at loven har tilstrekkelige sanksjonsmidler til å motvirke dårlige bomiljø. Departementet kunne derfor ikke se at hensynet til bomiljøet alene kan begrunne restriksjoner i seksjonseierens rett til å leie ut egen seksjon.

## Særlig om korttidsutleie

I høringsrunden kom det forslag om at seksjonseierne kan vedtektsfeste et forbud mot «korttidsutleie til et stort antall personer via nettbasert markeds plass». Det kom blant annet inn forslag om å lovfeste en øvre grense for antall døgn

i året der slik korttidsutleie skal være tillatt, for eksempel maksimalt 90 dager i året.

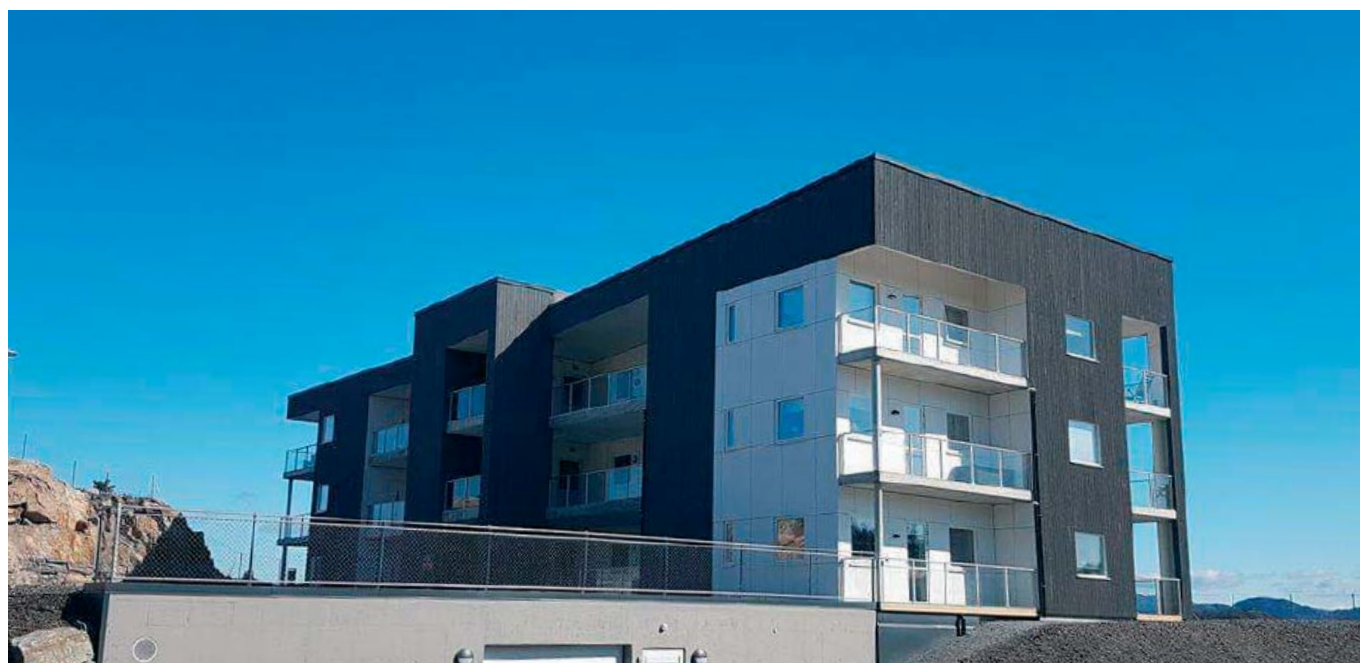
Men i og med at regjeringen oppnevnte et eget delingsøkonomiutvalg mener departementet at det ikke vil være riktig å foreslå lovendringer i denne proposisjonen. Begrensninger av utleie er derfor ikke omhandlet mer i innstillingen til ny eierseksjonslov.

## Hyblifisering

De øvrige seksjonseierne kan mene at det er problematisk med hensyn til støy, trafikk til og fra boligen, økt forbruk av varmtvann og så videre, dersom en leilighet benyttes til hybler.

Regler om ombygging av boligseksjoner til hybler hører etter departementets vurdering naturlig hjemme i plan- og bygningslovgivningen, og er slik departementet ser det allerede tilstrekkelig regulert der. Departementet er derfor kommet til at det ikke er hensiktsmessig å gi særlige regler om hyblifisering i eierseksjonsloven.

Men det er en mulighet for at Stortinget vil at loven skal ta inn noe om dette. I så fall kommer vi tilbake til dette.



## P-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne

**Det nye lovforslaget har tatt med noe både om parkering generelt og om parkering for sameiere med nedsatt funksjonsevne.**

I forslaget er det en ny regel om parkering. Etter § 7 første ledd bokstav d skal det være avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen. Men det blir opp til utbygger å bestemme hvordan parkeringsplasser organiseres, fordeles og disponeres. Det kan være fellesareal, en næringsseksjon, som tilleggsdeler eller egen anleggseiendom.

### Krav om p-plasser

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne har ikke vært regulert i dagens eierseksjonslov.

Men tilrettelagte parkeringsplasser er en viktig forutsetning for tilgjengelighet. Byggteknisk forskrift (TEK) stiller krav om at bygning med boenhet med krav om heis, og byggverk med

krav om universell utforming, skal ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommunen kan stille krav om slike parkeringsplasser i planbestemmelser til reguleringsplan.

### Departementets forslag

Formålet med regelen er å sikre at plasser som kreves tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, blir gjort tilgjengelige for beboere som faktisk har behov for dem. Sameiene må ha bestemmelser i vedtektene om bytteordning eller lignende, som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

### Bytterett

Styret får plikt til å pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt



funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer bare så lenge behovet tilsier det.

**Vestlandske**  
Byggservice, Takst & Tilstandsrapport



## Fuktmåling med rapport før utleie

Undersøk utleieboligen **før** den leies ut

Unngå konflikt om fuktproblemer

Introduksjonstilbud til medlemmer kr. 3.500,- inkl. mva

Les mer om tilbudet på

**[www.vestlandske.no](http://www.vestlandske.no)**

### Kontakt:

Gunnar 958 55 926 eller [gunnar@vestlandske.no](mailto:gunnar@vestlandske.no)

Øyvind 416 96 812 eller [oyvind@vestlandske.no](mailto:oyvind@vestlandske.no)



# Avfallsgebyr fra BIR

– Renovasjonsgebyr avhengig av utleieform

**Fra tid til annen får vi henvendelser fra medlemmer om avfallsgebyr i utleide boliger. I januar sendte vi derfor noen spørsmål til BIR Privat om dette.**

*Av Anniken Simonsen*

Det ene vi ønsket svar på, er hvorfor det kreves ulikt antall renovasjonsgebyrer per bolig avhengig av utleieformen på boligen – om det er familiebolig eller kollektiv.

Det andre spørsmålet er knyttet til at BIRs tolkning av en boenhet ikke nødvendigvis samsvarer med andre etaters.

Nedenfor har vi tatt inn BIRs svar på vårt (her litt forkortede) brev.

## **Antall gebyrer per utleid bolig**

Huseierforeningens spørsmål gjaldt for det første BIRs vurdering av at samme leilighet kan være en eller flere boenheter avhengig av personene som bor der.

En vanlig leilighet kan være utleid til én person og vedkommende ene

person står som ansvarlig for leie og øvrige forpliktelser.

## **Familie eller kollektiv**

Dersom denne personen er en mor som tar inn sine barn (små barn eller voksne barn), samboer og gjerne øvrig storfamilie i leiligheten, betales ett renovasjonsgebyr.

Men dersom dette er en person som tar inn to venner i boligen, kommer krav om to renovasjonsgebyrer, med henvisning til at dette nå er rom i bokollektiv, jf forskriften § 2.

Mange utleiere opplever det som urettferdig. De har kanskje selv ikke kontakt med mer enn den ene ansvarlige leieren etter kontrakten.

## **Eiendomsregister vs BIRs register**

Vi spurte også om BIRs vurdering av hva en bolig eller en boenhet er, vs hva som for eksempel er plan- og bygningsmyndighetenes oppfatning. Det er ikke alltid samsvar mellom disse. En leilighet kan være én bolig i eiendomsregisteret, men regnes som flere hos BIR.

## **Hus eller hytte**

En lignende problemstilling kan oppstå ved utleie av hytte. Selv om den er regulert til hytte og leies ut til hytte, kan BIR si at den benyttes til bolig, og derfor kreve gebyr som bolig. Noen opplever at dette gjøres uavhengig av om hytten ikke er, og aldri kan bli, regulert til bolig, for eksempel på grunn av beliggenheten.

## **BIRs svar:**

### **Antall gebyrer per utleiebolig**

*Forurensningsloven § 30 tredje ledd fastslår at «kommunen kan gi forskrifter som er nødvendig for å få til en hensiktsmessig og hygienisk oppbevaring, innsamling og transport av husholdningsavfall.»*

*Bergen kommunes forskrift om håndtering av avfall fra husholdning (heretter forskriften) § 3 tredje ledd fastslår at «alle boliger, som faller inn under denne forskriftens virkeområde, skal være tilknyttet renovasjonsordningen og plikter å betale avfallsgebyr.»*



Foto: Per Ivar Odden



I forskriften § 2 fjerde ledd er bolig definert som «enhver selvstendig boenhet som gir rom for hvile og matstell... En bolig kan inneholde flere boenheter. Begrepet bolig/boenhet inkluderer i denne forskrift, foruten permanent oppsatt byggverk, også borettslagsleilighet, hybel eller rom i bokollektiv, hytte, fritidseiendom, campingvogn, brakke og andre lignende enheter som kvalifiserer gjennom ovennevnte funksjonskrav og tidskrav.» Bestemmelsen må ses i sammenheng med definisjon av husholdningsavfall i forurensningsloven § 27a første ledd, som presiserer at husholdningsavfall er «avfall fra private husholdninger».

Bergen kommune har også gitt BIR fullmakt til å «utarbeide veiledere med presisering av forskriftens bestemmelser». Jf. forskriften § 4 sjette ledd.

I veilederen på side 16 er det presisert at «beboelsesrom – hybel, rom i bofellesskap, og lignende – som gir rom for hvile og matstell er gebyrpliktig. Gebyrplikten gjelder rom med eget kjøkken, men også hvor rommet på annen måte har mulighet for matstell, for eksempel ved at det er tilknyttet kjøkken som deles av flere.

Dersom flere enheter deler kjøkken, blir gebyret regnet ut i tråd med dette eksempelet: to hybler som deler kjøkken regnes som en boenhet, og blir avkrevd ett gebyr. Tre hybler som deler kjøkken regnes som to boenheter og kreves for to gebyr, fire hybler gir to gebyr, fem hybler gir tre gebyr, osv.»

Bestemmelsen om gebyrplikt for bofellesskap og hybler bygger på praksis som kan spores tilbake til 1990-tallet. Praksisen er et direkte utslag av forurenser betaler-prin-



sippet som er presisert i forurensningsloven § 2 nr. 5. I denne sammenhengen skilles det mellom en familie og en enkeltperson som hver har sin selvstendige økonomi.

BIR har god dokumentasjon for at enkeltpersoner i bofellesskap, forurenser mer per person enn en familie. Utgangspunktet for BIRs vurderinger vil alltid være forurenser betaler-prinsippet og definisjon av privat husholdning, (rom for hvile og anledning til matstell). I denne sammenhengen er ikke kontraktsforholdet, plan – og bygningsloven eller eierseksjonsloven relevant.

**Hytte brukt som belårsbolig**  
Grunnleggende premisser i forhold til fritidsbolig er at den blir mindre brukt enn ordinær bolig. Det er derfor ikke funnet grunn til å pålegge

gebyr som ordinær bolig. Når fritidsboligen brukes som ordinær bolig er ikke denne forutsetningen lenger til stede.

## Fra forskriften § 2:

Med bolig menes i denne forskriften enhver selvstendig boenhet som gir rom for hvile og matstell. (...) En bolig kan inneholde flere boenheter. Begrepet bolig/boenhet inkluderer i denne forskrift, foruten permanent oppsatt byggverk, også borettslagsleilighet, hybel, eller rom i bokollektiv, hytte, fritidseiendom, campingvogn, brakke og andre lignende enheter som kvalifiserer gjennom ovennevnte funksjonskrav og tidskrav.



**a-s Eiendomsforvaltning**

Komediebakken 9 - 5010 Bergen - Tlf. 55 90 45 30

[www.boligselskapet.no](http://www.boligselskapet.no)



# Siden sist

## Rapport om eierskifteforsikringer og boligkjøperforsikringer

**Forbrukerrådet har i mars 2017 utgitt en rapport som presenterer bolighandelen, ansvarsforholdene, forsikringsordningene og reklamasjonsreglene fra ulike perspektiver.**

Forbrukerrådet har gjennomgått 22 rettsaker om boligtvister, fra tingrett og lagmannsrett, som involverte slike forsikringer. Av de totalt 45 kjøperne og selgerne, har de intervjuet 21 kjøpere, og 17 selgere har stilt opp til intervju. Forbrukerrådet har også gjennomført intervjuer med interesseorganisasjoner og andre aktører i boligbransjen og forsikringsbransjen.

Inkludert de 38 intervjuene med boligselgere og boligkjøpere, har de totalt gjennomført 95 intervjuer. Intervjuobjekter som er sitert har fått anledning til å se sine sitater. Intervjuene ble gjennomført første halvdel av 2016.

Rapporten konkluderer med at antallet reklamasjoner er høyt, og at konfliktnivået har vært økende ved at flere saker går til Finansklagenemnda for eierskifte.

Eierskifteforsikringsselskapene mener ofte konfliktnivået er lavt og påpeker at en «henvendelse» fra en boligkjøper ikke er ensbetydende med at boligkjøper vil «klage», men selskapene viser i andre sammenhenger til at konfliktnivået er høyt, og at boligkjøperne er aggressive.

Boligkjøperne er svært kritiske i rapporten. Det er en kritikk som rammer forsikringsaktører, men i stor grad også eiendomsめglere og takstmenn, og ikke minst takstmenn som opererer på vegne av eierskifteforsikringsselskaper.

Boligkjøpernes opplevelse er at de må presse profesjonelle aktører til å

ta ansvar. En slik prosess kan ta flere år, ledsages av en vedvarende, belastende usikkerhet om fremtiden og innebærer en stor, ekstra risiko for forbrukeren i form av saksomkostninger. For å nå frem med krav er en boligkjøper i mange tilfeller nødt til å vinne en domstols støtte for en påstand om at selgeren brøt loven ved boligsalget, eller selv tape store beløp eller bli ruinert.

Hele rapporten kan du lese på forbrukerradet.no.

## Rapport om ny feie- og tilsynsordning

**Sammen med fagnotat fra Brannsjefen ble en innholdsrik og grundig rapport om ny feie- og tilsynsordning for Bergen kommune oversendt fra Bergen brannvesen til politisk behandling i mars.**

Trond Grindheim i Brannforebyggende avdeling i Bergen brannvesen melder at prosjektet er fullført fra deres side og at det nå bare gjenstår å vente på den politiske beslutningen. Etter behandling i Byrådet og høringsrunde, kommer saken antagelig til behandling i bystyret rett over sommeren.

Prosjektet med utarbeidelse av ny feie- og tilsynsordning ble sammen satt med bred faglig, organisatorisk og administrativ deltakelse etter prosjektbeskrivelse fra desember 2015.

Som en del av kartleggingen ble det gjennomført brukerundersøkelse. Innbyggernes innspill er viktig og skal være med å danne grunnlag for feie- og tilsynsordningen. Det ble sendt invitasjon til deltagelse til cirka 35 000 brukere av tjenestene, herunder i underkant av 1 000 medlemmer av Bergen Huseierforening. 6 500 svarte på brukerundersøkelsen.

Behovet for revisjon av feie- og til-

synsordning er resultat av ny brannordning for Bergen kommune av 2015, og ny forskrift om brannforebygging. FOR 2015.17.12 nr. 1710.

Ordningen skal understøtte de nasjonale og lokale malene for brannvernarbeidet:

Færre omkomne i brann, unngå tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier, unngå branner som lammer kritiske samfunnsfunksjoner, styrket beredskap og håndteringsevne, samt mindre tap av materielle verdier.

I tillegg etterstribes mål for gode samfunnsnyttige effekter og ressursutnyttelse, risikobasert tilnærming, og god økonomistyring og internkontroll.

Ny feie- og tilsynsordning med lokal forskrift skal behandles som forskrift i henhold til forvaltningsloven, og erstatte dagens forskrift om feie- og tilsynstjenester i Bergen kommune av 13. desember 1999.

## Utmåling av ekspropriasjonerstatning for salgsverdi

**Høyesterett avsa 9. februar 2017 enstemmig dom – HR-2017-333-A som gjaldt utmåling av ekspropriasjonerstatning for salgsverdi etter vederlagsloven § 5.**

I forbindelse med bygging av ny E6 i Gudbrandsdalen ble det ekspropriert flere eiendommer som noen år frem i tid kunne vært utnyttet som næringseiendommer. Ved utmålingen av erstatning for eiendommene, oppsto spørsmålet om det var dagens salgsverdi eller den fremtidige salgsverdien av eiendommene som skulle erstattes. Høyesterett kom til at det var dagens salgsverdi man skulle frem til, det vil si hva en rasjonell kjøper i dag ville betale for en eiendom som først kan utnyttes frem i tid.



Et annet spørsmål var om den standardiserte kapitaliseringsrenten på fire prosent skulle anvendes. Høyesterett kom til at renten må fastsettes skjønnsmessig og uttalte i avsnitt 59:

*«Ved beregning av salgsverdi etter § 5 er det (...) ikke muligheten for avkastning ved reinvestering som skal vurderes, men hva et frivillig salg i dag ville innbrakt. Det er da andre hensyn enn tapsbegrensning- og tilpasningsplikt som gjør seg gjeldende. Ved fastsettelse av rente bør det blant annet tas hensyn til risikoen som knytter seg til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen.»*

*Salgsprisen på ekspropriasjonstidspunktet vil være påvirket av at kjøperen må vente i flere år før eiendommen kan benyttes. Ved slik erstatningsutmåling skal derfor renten fastsettes skjønnsmessig.»*

## Rekkevidden av «som den er»-forbehold

**Høyesterett avsa 15. februar 2017 enstemmig dom - HR-2017-345-A - som avklarer rekkevidden av «som den er»-forbehold i avhendingsloven § 3-9. Saken gjaldt krav om prisavslag etter kjøp av en leilighet hvor det oppsto funktskade i perioden mellom besiktigelsen og kjøperens overtakelse av eiendommen.**

Leiligheten ble solgt «i den stand den var ved kjøperens besiktigelse, jf avhendingsloven § 3-9». Spørsmålet var om skaden gikk inn under «som den er»-forbeholdet i kjøpekontrakten.

Høyesterett uttalte at nye skader som ikke var til stede ved besiktigelsen, ikke er dekket av selgerens ansvarsbegrensning, ettersom slike skader innebærer at eiendommen ikke lenger er «i den stand den var ved kjøperens besiktigelse». Nye skader er noe annet enn eksisterende skader som blir avdekket.

Skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen, vil være feil som kjøperne har overtatt risikoen for etter kjøpekontrakten. Tidspunktet for oppdagelsen av feilen er uten betydning etter kontrakten. Om



feilen likevel utgjør en mangel, må vurderes etter avhendingsloven § 3-9.

På samme måte som vanlig slitasje i perioden mellom besiktigelsen og overtakelsen ikke innebærer at det foreligger en mangel, vil heller ikke normal videreutvikling av en eksisterende skjult feil i denne perioden utgjøre en mangel.

I saken var det imidlertid ikke alene tidens tann som hadde tæret fra besiktigelsen til overtakelsen, men det hadde oppstått nye skader; lekkasjer som gjorde at to 19 år gamle bad ikke kunne brukes. Det var utvilsomt at leiligheten ved overleveringen ikke var i samme stand som ved besiktigelsen. Ved besiktigelsen var badene fungerende bad uten fuktproblemer. Ved overtakelsen var badene ubrukelige. De nye skadene var oppstått før kjøperne overtok risikoen for leiligheten, hvilket i utgangspunktet innebar at kjøperne ikke skulle ha risikoen for skadene, og at selgerne dermed ikke hadde levert kontraktsmessig.

Hovedspørsmålet om ansvarsfraskrivelsen var om ansvarsfraskrivelsen også omfattet nye skader som oppsto for risikoens overgang, når skaden hadde sammenheng med skjulte feil

ved eiendommen. Høyesteretts konklusjon i avsnitt 43-44:

*«Uansett hvordan man måtte vurdere det økonomiske, er det etter mitt syn (Webster) ikke grunnlag for å fravike kontrakten – og lovens – utgangspunkt om at leiligheten skulle ha vært levert «i den stand den var ved kjøperens besiktigelse». At skjulte feil og svakheter ved badene gir seg utslag i nye skader før overtakelsen, er dermed omstendigheter selgerne er nærmest til å bære risikoen for i et tilfelle som ber hvor det ikke dreier seg om en gradvis utvikling av en eksisterende skade.»*

*Lagmannsretten har lagt til grunn at skadene utgjorde en mangel som gjorde kjøperne berettiget til prisavslag. (...) Kjøperne var dermed berettiget til å holde tilbake deler av kjøpesummen.»*

Kjøperne holdt tilbake kr 200 000, men måtte i tingretten betale kr 18 000 til selgerne, som var differansen mellom tilbakeholdt beløp og utbedringskostnader fratrukket verdiøkningen av nye bad. Selgerne måtte betale til sammen kr 433 150 i saksomkostninger til kjøperne for tre instanser.



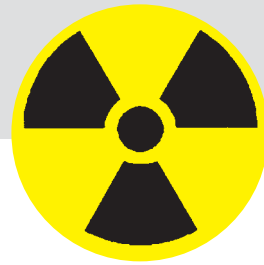
## Hussopp

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](http://www.effecta.as)**



# KRAV TIL RADONMÅLING!

Visste du at det er krav til Radonmåling i utleieboliger? Dette gjelder både i leiegårder og kjellerleiligheter. Det er også krav til Radonmåling i barnehager og skoler. Strålevernet anbefaler i tillegg at alle bygninger måler radonnivå, f.eks. alle privatboliger, arbeidsplasser etc. Ta kontakt med Effecta as for et uforpliktende pristilbud!

**TLF: 55 34 90 00**  
**www.effecta.no**



## Juridiske tjenester for

- Næringsliv
- Offentlig sektor
- Private

Du finner oss i Bergen sentrum  
og i Sartorgården på Sotra.

Tlf: 55 21 54 00  
stiegler.no



Følg oss gjerne  
på Facebook



Advokatfirma Stiegler ble etablert i 1889, og er Bergens eldste advokatfirma. Vi består av 13 advokater og to advokatfullmektiger, og bistår over et bredt spekter av rettsområder.

Flere av advokatene er spesialisert innenfor fagområdet fast eiendoms rettsforhold, blant annet i saker vedrørende bolig- og husleierett, seksjonering, tvister ved kjøp og salg av eiendom, nabo tvister, jordskifte og skjønn, bygg- og entrepriserett med mer.

Advokat Dag Nødtvedt har vært advokat for medlemmene i Bergen Huseierforening siden 1989. Advokat Anne Jorun Myklebust er fast medlem i Husleietvistutvalget i Hordaland.

# Stiegler

ADVOKATFIRMA



# Mål fukt før utleie

– Hvordan avverge konflikter om fukt og mugg

**Mange utleiere kommer i konflikt med leiere på grunn av fuktige leiligheter. Noen ganger beskyldes leieren for å ha ødelagt leiligheten med sin uvettige bruk, og andre ganger beskyldes utleieren for utleie av helsefarlig leilighet. Er det noe vi kan gjøre for å avverge slike konflikter?**

Av Anniken Simonsen

Den ene situasjonen som oppstår er leiere som krever prisavslag i løpet av leieforholdet på grunn av fukt eller mugg, eller de krever erstatning for eiendeler som er blitt ødelagt av samme grunn. Noen ganger er det så ille at leieren hever avtalen og flytter ut før kontraktstiden eller oppsigelsestiden er ute.

## Bygningsmessige feil

Leieren skylder på at leiligheten er i slett stand, og at bygningsmessige svakheter er forklaringen på problemene. Noen ganger er dette reelt og andre ganger ønsker leieren seg bort fra en kontrakt og bruker dette som vikarierende begrunnelse.

## Leiers bruk medfører skader

Den andre situasjonen med motsatt fortegn er også nokså vanlig. Etter at leieforholdet er slutt, krever utleierne erstatning eller utbetaling av depositumet fordi leiligheten er i dårligere stand ved tilbakeleveringen enn den var ved leieforholdets start. Igjen er fukt- og muggskader typiske.

Utleieren mener at manglene skyldes leierens bruk; ingen lufting og lukkede ventilert, og mest typisk og det med kanskje størst skadepotensiale; tørking av tøy inne!

## Vanskelig å bevise årsak

I disse konfliktene er det ofte vanskelig å bevise hva som er årsak til problemene. Ofte kan det også være flere årsaker som virker sammen. At leiligheten har vært bebodd i flere år uten problemer, kan indikere at det ikke er bygningsmessige mangler, men er ikke alene et bevis for det.

## Den blå husleieboken

Bruker du den blå husleieboken, står det i punkt 7 blant annet:

*Leieren plikter å sørge for utlufting av boligen slik at fuktskader unngås. Ventilert må ikke tettes igjen og tøy kan bare tørkes innendørs hvis det foreligger skriftlig samtykke fra utleier.*

I tillegg til å bruke en god avtale, anbefaler vi at utleier snakker med leier i forkant av leieforholdet om disse temaene. Utleier bør ha gode løsninger, for eksempel at leier har tilgang til tørketrommel og at boligen har et fungerende ventilasjonsanlegg.

## Dokumentere boligens stand

Før du leier ut bør du gå skikkelig gjennom leiligheten og ta bilder. Kan du på annet vis dokumentere hvordan boligen var ved leieforholdets start, bør du gjøre det også.

## Avverge tvister

Øyvind Westrheim hos Vestlandske

Takst AS er inne i mange saker etter at leier har flyttet ut og konflikt har oppstått. Utleier er ofte fortvilet over å få tilbake en «ødelagt» leilighet og vil kreve erstatning. I de sakene hvor Westrheim blir tilkalt er det nesten alltid problemer med bruken og ikke bygningsmessige mangler ved boligen som er problemet.

- Vi har mange ganger tenkt på hvordan slike saker kan avverges. Dersom utleier bedre kunne dokumentere leilighetens tilstand ved starten av et leieforhold, tror vi at leieren i mindre grad vil lage problemer underveis og vi tror også at utleieren vil ha en sterkere sak i en tvist ved tilbakeleveringen, sier Øyvind Westrheim. Og derfor tilbyr Vestlandske Takst AS nå en slik faglig gjennomgang og rapport i forkant av utleie.





Takstmann Øyvind Westrheim i Vestlandske Takst AS

### Gjenganger

- Vi ser til stadighet både i egen virksomhet og på diskusjonsforum rundt omkring at det ofte dukker opp problemer i leieforhold knyttet til fukt- og muggskader, fortsetter Westrheim.

- Utleier hevder selvsagt at det ikke er noe galt med leiligheten, mens leietaker selvsagt hevder at leiligheten er «syk» og at det er umulig å bo i den. Det er ikke uvanlig at leietakere påberoper seg sykdommer som astma og andre luftveisproblemer som følge av forholdene i leiligheten.

### Medieoppslag

- Et stygt eksempel hadde vi da en utleier ble «spikret opp» til spott og spe i TV2-nyhetene i beste sendetid på grunn av en helsefarlig leilighet. Det viste seg senere at det ikke var noe galt med leiligheten, men bruken av den som skapte problemene med inn klimaet. I en slik sak ville det vært formålstjenlig for utleier å kunne dokumentere ved en uavhengig rapport at det i forkant av utleieforholdet ikke var noe galt med leiligheten, sier Øyvind Westrheim.

### Rapport i forkant av utleie

- Vi mener det er en god ide å foreta fuktmålinger i leiligheten, for eksempel i soverom og stue, og undersøke inneluft og ventilasjon i forkant av utleie. Mange utleieleiligheter har ventilasjonssystem fra lenge før krigen, og det er ikke noe krav i

plan- og bygningsloven at gamle leiligheter skal oppgraderes med moderne ventilasjon. Vi kan i tillegg til å gi en statusrapport også gi råd om hvordan en gammel bolig kan få bedre ventilasjon.

- I de fleste tilfellene vi ser, er det bruken av leiligheten som byr på problemer. Mange leietakere ønsker å spare kostnader til oppvarming ved å redusere trekk i leiligheten. Det er greit nok å spare strøm, men så lenge trekken gjennom avtrekksvifter og ventiler i vinduene er den eneste ventilasjonen som finnes i leiligheten, sier det seg selv at det byr på problemer for inn klimaet om disse ikke brukes.

### Flere liter per dag

Øyvind Westrheim kommer med et eksempel:

- Som en tommelfingerregel kan vi si at et menneske utsondrer 0,8 liter fuktighet i løpet av 12 timer. Dersom det ikke finnes ventilasjon, eller ventilasjonen er stengt av, vil boligen måtte absorbere all denne fuktigheten. Ser man for seg et ungt par der begge er hjemme 12 timer per døgn, blir mengden fuktighet 1,6 liter som boligen må absorbere.

### Kondens

- Men hvis man i tillegg tørker tøy inne, blir det betydelig mer. Alle som har brukt en kondensørkrommel vet hvor mye vann som må tømmes etter at en tørketrommel er ferdig! Regnestykker som dette viser at inn klimaet i mange boliger kan bli fryktelig dårlig. Mange leietakere forteller at de har vært forkjølet og har slitt med hodepine siden de flyttet inn i boligen.

- Jeg har et velfungerende ventilasjonssystem i min egen bolig, forteller Øyvind Westrheim og fortsetter:

- Men jeg tåler ikke mer enn en dag eller to på et sted uten ventilasjon før tett nese og hodepine melder seg. Slik er det for mange dersom man sover i tung og fuktig luft.

### Vifte på bad

- Enkelte ganger finnes det mekaniske avtrekk på badet, men leieren slår viften av når de forlater badet. Ser man for seg at to personer har dusjet før de går på jobb om morgenen og

slår avtrekksviften av i det badet forlates, skal det godt gjøres at håndklærne de benyttet til morgens dusj er tørre til neste morgen. Mest sannsynlig vil man da ha fuktige håndklær konstant.

Vi har også sett eksempler på at man har mekanisk avtrekk som står på hele tiden, men at en ventilasjonskanal kan ha blitt flatklemt slik at effekten av avtrekket er minimalt. Da vil tilsvarende situasjoner oppstå.

### Før og nå

Øyvind Westrheim gir et lite historisk tilbakeblikk:

- Fra slutten av 1800-tallet og helt frem 1970-tallet var det helt vanlig kun å ha en ventilasjonskanal med utløp på taket. Frisk luft ble trukket inn gjennom spalter i vinduene. Høydeforskjellen var nok til å ha et jevnt avtrekk som skapte et undertrykk. I 1997 kom det krav om mekanisk avtrekk fra bad, men det var ikke før i TEK10 (Teknisk forskrift av 2010) at kravene til ventilasjon ble så omfattende at man i praksis kan si at balansert ventilasjon ble et forskriftskrav.

### Fukt fra utsiden

Takstmannen forteller videre at det er et fåtall av ganger der de har kunnet konkludere med at boligen har tilstrekkelig ventilasjon, men at fuktigheten derimot kommer fra utsiden og trenger inn i leiligheten.

- I slike situasjoner er det også et litt annet skadebilde som oppstår enn ved kondenssskader. Men dersom vi ser bygningsmessige problemer, gir vi gjerne råd om tiltak for å utbedre dette. Er det allerede oppstått en konflikt mellom utleier og leier, kan vi foreta kontroll og målinger av boligen og komme med en rapport. Vi velger ikke side i slike saker, men rapporterer nøytralt det vi mener er årsak og virkning, sier Westrheim.

Har man en faglig troverdig rapport å fremlegge, kan det være et viktig argument og kanskje ett av flere momenter når man skal dokumentere kravet sitt, eller eventuelt avvise et krav fra leier. Enten man satser på å løse saken i munnlighet med leier, eller det blir nødvendig å ta saken inn for avgjørelse hos Husleietvistutvalget.



# Fukt og mugg en gjenganger i HTU

**Noen ganger klarer ikke utleier og leier å bli enige. Blir det en tvistesak av det, er det Husleietvistutvalget (HTU) som er første rettslige instans til å løse disse sakene.**

HTU behandler, i tillegg til oppsigelssaker, krav som er fremmet både fra utleiersiden og fra leiersiden, enten det er spørsmål om avslag i leien, erstatning eller annet. Vi har spurt leder for HTU i Hordaland, Christian Heimdal, hvor stor andel av sakene for HTU Hordaland som handler om fukt- og muggproblematikk.

*- Vi har ikke tilstrekkelig detaljert statistikk til å kunne si noe sikkert om hvor mange prosent av våre saker som gjelder slike problemer. Problematikken er imidlertid en gjenganger, og det er en del slike saker som blir behandlet i løpet av ett år.*

*- Hva er ditt råd til utleiere når leier klager over fuktige leiligheter underveis i leieforholdet?*

*- Et generelt råd er nok å sørge for å gjøre undersøkelser av hva som kan forårsake problemene. Uavhengig av om fuktproblemene skyldes leietakerens bruk eller andre forhold er det viktig å få avklart hvor fukten kommer fra for å unngå at det oppstår varige skader og dannelse av sopp.*

*Avklarer man at det er bruken som er problemet er det vesentlig at leietakeren gis informasjon om hvordan problemene kan unngås og forebygges, sier Christian Heimdal.*

Vi spør ham videre hva utleier bør gjøre når han eller hun får tilbakelevert en leilighet som de finner har skader, inkludert fuktskader.

*- Dersom skadene har sammenheng med uriktig bruk fra leietakerens side, for eksempel at tøy er tørket i rom uten tilstrekkelig ventilasjon, er det vesentlig å få dokumentert skadene, omfanget og årsaken på en best mulig måte. Når en utleier krever erstatning etter endt leieforhold er det denne som har bevisbyrden og dermed må sannsynliggjøre at leietakeren har forårsaket skadene. Videre er det selvsagt svært viktig å fremsette reklamasjon overfor leietakeren så raskt som mulig etter at skadene er avdekket.*

Vi avslutter med å spørre om Heimdal har et råd til utleiere i forkant av utleie.

*- Vår anbefaling til utleiere er nok at man i større grad bør sørge for å sikre dokumentasjon for eiendommens tilstand. Dette kan effektivt gjøres ved at man lager protokoller med angivelse av leieobjektets tilstand både ved leieforholdets start og ved*



Leder i HTU Hordaland Christian Heimdal

*leieforholdets avslutning. Et supplement kan være bilder som viser hvordan leiligheten var før og etter leieforholdet bestod. I tilfeller hvor leiligheten ikke har mekanisk ventilasjon bør man også sørge for å gi leietakeren god informasjon om hvordan bruken skal utøves, for eksempel med hensyn til lufting, tørking av klær mv, avslutter Christian Heimdal hos Husleietvistutvalget i Hordaland.*

Du kan lese tidligere avgjørelser fra Husleietvistutvalget på [htu.no](http://htu.no) Husleietvistutvalget har flyttet til Valkendorfs gate 6, 8. etasje. Gebyret for å få avgjort en sak hos HTU er 1 049 kroner.





## **Medarbeider Terje Dahl er død**

Det er med stor sorg Bergen Huseierforening kan melde at vår kjære medarbeider Terje Dahl døde 26. januar 2017.

Dødsfallet kom brått og uventet, han døde av et kraftig hjerteinfarkt bare 55 år gammel.

Terje vokste opp med familien i Ålesund, han tok juristutdannelsen i Oslo, men flyttet til Bergen, og han var ansatt i Bergen Huseierforening fra 1999.

Terje var aktiv fotballspiller på Blindheim IL og i Ålesund FK i sin ungdom. Fotballinteressen beholdt han hele livet, og han spilte fotball på Mindes veteranlag. Terje syklet til og fra jobb praktisk talt hele året, og hans sunne livsstil gjør det ekstra uvirkelig at akkurat han skulle dø så ung.

Terje Dahl var en fantastisk medarbeider, med god kunnskap i alt sitt virke for Bergen Huseierforening. Han kommer til å bli dypt savnet av kollega, av styret og av alle de medlemmene som jevnlig har fått hans bistand. Han tok godt imot alle og har for mange medlemmer vært en klippe de har vendt seg til, med visshet om at de ville bli møtt med imøtekommenhet og godt humør, og at de ville få faglig god hjelp. Vi vet at mange medlemmer vil savne ham.

Det er vondt å miste Terje så altfor tidlig. For venner og for oss som daglig jobbet med Terje, er savnet stort. Våre tanker går likevel først og fremst til hans nærmeste, og særlig til hans mindreårige barn.

Vi lyser fred over Terjes minne.

Bergen Huseierforening  
Ved styreleder Frode Sælen og daglig leder Anniken Simonsen



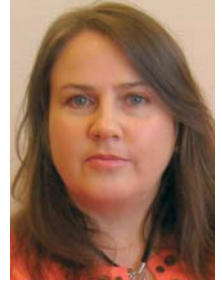


# Spør juristen!

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

Bergen Huseierforening  
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no



Anniken Simonsen

## Skattefritt styreverv i sameie?

**En i vårt styre hevder at honorar for styreverv i sameier er skattefritt dersom man får mindre enn 1 000 kroner per enhet i sameiet. En annen i styret mener dette er feil og at det er det samlede beløpet hvert styremedlem får utbetalt som er avgjørende. Hva er riktig?**

Generell regel er at man kan motta inntil 1 000 kroner i arbeidsinntekt fra enhver arbeidsgiver, uten at dette skal innrapporteres eller skattlegges.

Skattedirektoratet uttalte en gang at de mente at denne regelen kunne brukes i slike tilfeller som hos dere, nemlig at man kan motta 1 000 kroner fra hver enhet i sameiet.

**Men**, Finansdepartementet var ikke enige i denne tolkningen, og det er derfor nå helt klart at Skattedirektoratets uttalelse i denne saken var feil.

Som styremedlem i sameiet kan du kun motta totalt 1 000 kroner i skattefritt styrehonorar fra sameiet.

## Skader på utleid leilighet

**Våre leiere flyttet ut 1. mai etter å ha bodd i tre år. Vi gikk gjennom leiligheten sammen med dem, og vi fant mange små skader og mye slitasje. De hadde heller ikke vasket skikkelig på badet, ikke rensset sluk osv. De mente at det var godt nok vasket, og at skadene var innenfor det som regnes som normal slitasje. De har hele tiden betalt punktlig, og vi har en måneds forskuddsleie (kr 8 000) vi vil beholde for "tort og svie". Er det greit?**

Dersom de aksepterer at dere beholder de 8 000 kronene, så er det ok. En avtale om kompensasjon for skader og mangelfull vask kan dere selvsagt gjøre. Men ut fra det du skriver, så tyder det på at leierne har et annet syn på saken. Tvistesaker som dette er det Husleietvistutvalget som avgjør dersom partene ikke blir

enige seg imellom. Et forlik eller en dom fra Husleietvistutvalget er bindende for partene (dersom den ikke blir anket videre til tingretten - og det skjer sjelden).

Men det som er helt avgjørende dersom dere skal vinne frem med erstatningskravet i Husleietvistutvalget, er om dere har reklamert i tide og om dere kan dokumentere kravene deres.

Å dokumentere kravet kan man gjøre ved å ta godt med bilder av skadene og den mangelfulle utvaskingen, ta vare på kvitteringer i forbindelse med utbedring av skader og vask og eventuelt erklæringer fra andre eller rapporter fra fagfolk som underbygger påstandene deres.

Men dere må også kunne dokumentere å ha reklamert i tide. Etter loven må man reklamere "innen rimelig tid", i praksis betyr dette innen 14 dager etter tilbakeleveringen. Har dere kopi av brev eller utskrift av e-post til leierne hvor dere klaget innen 14 dager, så er det god dokumentasjon. Dersom dere bare klaget muntlig på tilbakeleveringen, og det står ord mot ord om dere reklamerte, er det vanskelig å vinne frem.

Merk også at ekstra forskuddsleie (ut over hver enkelt vanlige månedsleie som gjerne betales den 1. hver måned, altså på forskudd) ikke er lov å ta. Leierne kan kreve forsinkelsesrente av den ekstra innbetalingen (forskuddsleien) helt fra de betalte det inn til dere og frem til de får pengene tilbake. Rentesatsen for forsinkelsesrente varierer noe, men er for tiden 8,5%. Slik forskuddsleie er altså i strid med loven, og vi anbefaler å ha sikkerhet i form av depositum på sperret depositumskonto.

## Salg av utleieleilighet

**Jeg har en leilighet jeg leier ut i tillegg til den leiligheten jeg selv bor i (et annet sted i byen). Leierne flytter ut i sommer, og jeg skal ta inn nye. Jeg vurderer å selge utleieleiligheten til våren for å kjøpe feriebolig i Spania i stedet, men har ikke helt bestemt meg.**

## Kan jeg inngå leiekontrakt med nye leiere på under ett år?

Hvis du **vet** at du skal selge, og du vet når, så kan du inngå leieavtale med kortere varighet enn lovens hovedregel på tre år. Har du en god grunn for å inngå kortere avtaletid, og både sluttdato og begrunnelse står i kontrakten, så er det en grei måte å gjøre det på. Bruker du den blå husleieboken, bruker du "Unntak 2" på side 5 om kontraktens varighet.

Dette er den enkleste og ryddigste måten å gjøre det på, men forutsetter altså at du har en klar plan og at du holder deg til den. Leier blir gjort oppmerksom på hvor lenge leieforholdet skal vare helt fra inngåelsen av avtalen, og det hele er forutsigbart for begge parter.

Dersom du er **usikker** på om du skal selge, eller eventuelt usikker på **når** du skal selge utleieboligen, er det litt vanskeligere å gjøre dette med tidsbegrensning ryddig. Det beste i slike tilfeller kan være å inngå en standard treårs leiekontrakt med en gjensidig oppsigelsesadgang på for eksempel tre måneder. Og så tar du inn i den skriftlige kontrakten noe slikt:

*Leier er kjent med at utleier skal selge boligen og at det kan komme oppsigelse før treårsperioden er ute.*

Når du bestemmer deg for å selge, så må du i slike tilfeller likevel gå veien om ordinær oppsigelse, med lovens krav til begrunnelse og formkrav, og leier har etter loven rett til å protestere. Men dersom leier protesterer og du må gå videre med saken til Husleietvistutvalget, så har du en ganske god sak dersom leier allerede fra inngåelsen av leieforholdet skriftlig er advart om at oppsigelse kan komme på grunn av salg. Spiller du med åpne kort - både muntlig og skriftlig - så vil de aller fleste leiere som har en slik tekst i avtalen, flytte når de får oppsigelsen.

De gangene leier protesterer på oppsigelsen, er ofte dersom leier ikke tror på utleiers begrunnelse for oppsigelsen.

# Støtte til energitiltak i hjemmet

**Enova ga dobbelt så mye i støtte til energitiltak i boliger i 2016 sammenlignet med året før. I alt ble det utbetalt 119 millioner til nesten 6 500 tiltak.**

– Vi ser at bruken øker etter hvert som ordningen blir mer kjent. Stadig flere får med seg hvor enkelt det er å få penger tilbake for energitiltak gjennom den nye ordningen, og det er gledelig at det gjenspeiler seg i tallene, sier markedssjef i Enova, Ole Aksel Sivertsen.

## Rivende utvikling

Enovatilskuddet er en rettighetsbasert ordning som gjør det enkelt for norske boligeiere å få penger tilbake for i alt 15 energitiltak. Lavere energibruk i boliger styrker forsyningssikkerheten i Norge, og frigjør ressurser til bruk i andre sektorer. Gjennom Enovatilskuddet ønsker Enova derfor å stimulere boligeierne til å gjøre grep som bidrar til at klima- og energieffektive løsninger blir tatt i bruk.



Ordningen ble lansert i januar 2015 og fikk en noe trang start. Til tross for at Enova satt av en årlig sum på 250 millioner kroner til Enovatilskuddet, endte de i 2015 opp med å utbetale 65 millioner til 4575 tiltak.

Allerede i august 2016 hadde Enova utbetalt mer til boligeiere enn i hele 2015, og ved årets slutt var fasit 119 millioner til 6468 tiltak. Den positive utviklingen ser ut til å fortsette inn i 2017. I løpet av årets to første måneder ble det utbetalt 36 millioner kroner. Det er omtrent dobbelt så mye som på samme tid i fjor.

– Vi har både justert noen støttesatser og inkludert noen nye tiltak siden ordningen ble lansert. Basert på den utviklingen vi ser nå, tror vi at det er fullt mulig å nå rammen på 250 millioner i løpet av få år, sier Sivertsen.

## Flere satser på sol

En av justeringene Enova gjorde i fjor, var å inkludere helhetlig oppgradering av bygningskroppen i Enovatilskuddet. 200 boligeiere benyttet seg av det nye tilbudet og fikk i snitt 114 000 kroner i støtte.

– Hensikten med støtten er å motivere flere til å gjennomføre oppgraderingen som et helhetlig prosjekt. Da tror vi også sluttresultatet blir bedre. 200 nye slike prosjekter bidrar nå til læring og kunnskap i bransjen. Vi forventer at enda flere vil benytte seg av dette tilbudet i år, sier Sivertsen.

Også i 2016 var væske-til-vann-varmepumpe det mest populære tiltaket. Over 1 300 boligeiere fikk penger tilbake for dette tiltaket. Varmegjenvinning av gråvann er fortsatt det minst populære, selv om det var en økning fra bare to utbetalinger i 2015 til åtte utbetalinger i 2016.

Av tiltakene med et visst volum var

det støtte til solfanger, ettermontering av balansert ventilasjon og ombygging til vannbåren varme som hadde den største veksten. Omtrent tre ganger så mange benyttet seg av disse tiltakene i 2016 som i 2015, mens dobbelt så mange fikk støtte til el-produksjon (solceller), energirådgiver og varmestyringssystem.

## Oljeutfasingen går tregt

Det eneste tiltaket som hadde en nedgang fra 2015 til 2016, var støtte til utfasing av oljefyr og tank, som gikk fra 908 til 878 utbetalinger. Selv om nedgangen er marginal, bekymrer den Enova.

– Det er varslet forbud fra 2020, og da burde vi sett en kraftig vekst i utfasingene. Vi får håpe at det er mange som, uten vår hjelp, har funnet et alternativ til den fossile fyringen, og at ikke alle sitter på gjerdet. I så fall blir det travelt de neste årene, sier Sivertsen.

Gjennom Enovatilskuddet kan alle som legger om til en fornybar varmekilde få inntil 10.000 kroner ekstra i støtte hvis de samtidig fjerner oljefyren og -tanken.

## Hordaland på andreplass

I Hordaland ble det utbetalt 11,6 millioner kroner til 649 tiltak, det gjør at Hordaland er nummer to på listen over fylker med flest energitiltak hjemme med støtte fra Enova. Rogaland følger hakk i hæl, med 589 tiltak.

Enova arbeider for Norges omstilling til lavutslippssamfunnet. Omstillingen krever at vi kutter utslipp av klimagasser, ivaretar forsyningssikkerheten og skaper nye verdier. Derfor jobber Enova for å få de gode løsningene ut i markedet og bidra til nye energi- og klimateknologier.

Kilde: Enova SF



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

Vi tilbyr:  
Totalrehabilitering av fasade  
og total pakke på bad

Se nettside  
[www.murmesterhilleren.no](http://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](mailto:thomas@murmesterhilleren.no)

## PÅ TIDE Å BYTTE TAK?

Vi utfører alt i  
**TAKTEKKING OG BLIKKENSLAGERARBEIDER**  
og kommer gjerne på gratis befaring til deg!



Blikkenslagermester & Taktekker  
**Robert Slettmo AS**  
*40 år på Bergens tak*



Minde allé 48 • 5068 Bergen  
55 32 90 90 • [robert@slettmo.no](mailto:robert@slettmo.no)



[WWW.SLETTMO.NO](http://WWW.SLETTMO.NO)



# Drenering og rørbrudd

Gode nyheter for huseiere som har  
problemer med drenering og rørbrudd.

Graving for alle typer rørbrudd inkludert  
rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

Har du en fuktig kjeller som tar inn vann  
gjennom grunnmur?

Vi har utstyret og erfaring for en totalløsning  
for inside og utside med alle fag.

**AOG BYGG AS**

Conrad Mohrsvei 15, 5072 Bergen • E-post: [post@aogbygg.no](mailto:post@aogbygg.no)  
[www.aogbygg.no](http://www.aogbygg.no) • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



RETURADRESSE:  
Bergen Huseierforening  
Øvregaten 21  
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

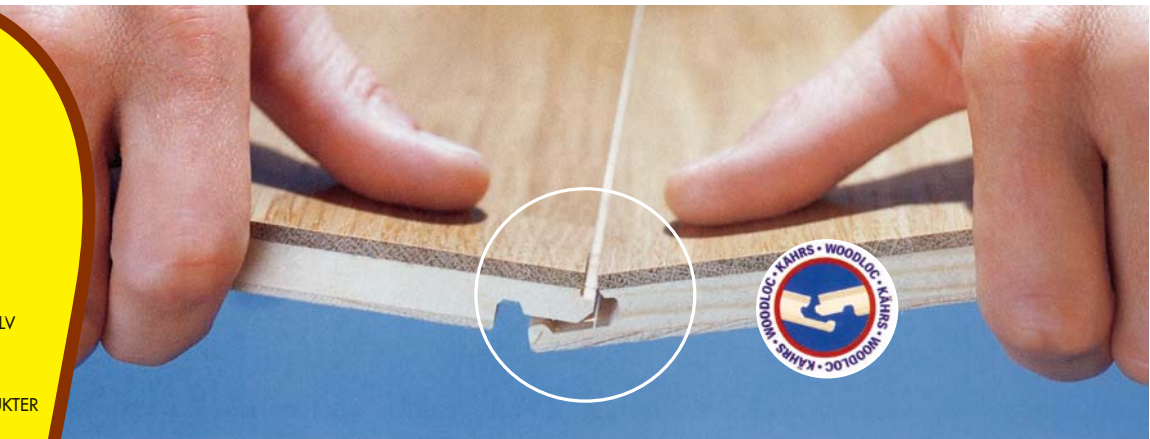
PLATEPRODUKTER

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 m<sup>2</sup> 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.