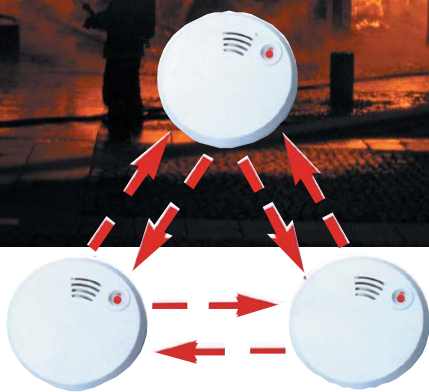




Når skal husleien betales?

Må sameiet ha vedtekter?

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



– Godt håndverk til gode priser –

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

Ny skatteklagenemnd skal styrke rettssikkerheten

Regjeringen vil styrke klagebehandlingen på skatteområdet og sender forslag om en ny klagenemndsordning på høring.

– Den nye Skatteklagenemnda skal styrke skattyters rettssikkerhet og sikre en effektiv behandling av klagesakene, sier finansminister Siv Jensen.

Regjeringen foreslår at det opprettes én landsdekkende klagenemnd for skatt og merverdiavgift – Skatteklagenemnda. Den skal erstatte dagens fem regionale skatteklagenemnder, skatteklagenemndene for de to sentralskattekontorene og Klagenemnda for merverdiavgift. Samtidig foreslår Regjeringen å lovfeste at klagenemndene på skatteområdet er uavhengige og ikke kan instrueres.



Regjeringen vil styrke nemndas kompetanse gjennom å stille krav om at alle nemndsmedlemmene må ha utdannelse og arbeidserfaring som jurist, økonom eller revisor. Medlemmene oppnevnes av Finansdepartementet, og ulike interesseorganisasjoner kan foreslå kandidater.

– Vi vektlegger skattebetalernes rettssikkerhet med den nye ordningen. Det er viktig at klagebehandlingen ikke tar for lang tid, og at klagen blir behandlet av en kompetent nemnd, sier finansminister Siv Jensen (bildet).

Saken er nå på høring med høringsfrist 1. august 2014. En ny nemndsordning vil tidligst kunne være klar fra 2016.

Finanstilsynet vurderer strengere lånekrav

Finanstilsynet er bekymret for at boligprisveksten har tatt seg opp igjen, og vurderer tiltak for å bremse kredittveksten.



– Boligprisene hadde en vekstpause i fjor høst. Men vi er bekymret for at boligprisveksten nå har tatt seg opp igjen. En ny oppgang i boligprisene vil dra med seg kredittveksten, sier direktør Emil R. Steffensen (bildet) i Finanstilsynet til Dagens Næringsliv.

Finanstilsynet skrev i et brev til Finansdepartementet i januar at det kan bli nødvendig å vurdere nye tiltak som kan bidra til å begrense kredittveksten om ikke veksten i husholdningenes gjeld avtar. I brevet pekes det på at en fastsettelse av krav til bankenes utlånspraksis, som gir bankene mindre rom for skjønn, kan være et aktuelt tiltak.

Finanstilsynet skjerpet retningslinjene for bankenes utlånspraksis for to år siden. Kravet til egenkapital ble økt fra 10 til 15 prosent av boligens verdi.



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

HUSEIERNYTT

ISSN 0803-5709

Utgiver:

Bergen Huseierforening

Styret i Bergen

Huseierforening:

Frode Sælen, styreleder

Atle Bredvik

René Sæthre

Harald Grimelund

Tor Lade, varamedlem

Adresse:

Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:

55 31 69 16

Telefaks:

55 23 41 54

Internett:

info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:

Frode Sælen

Redaktør:

Terje Dahl

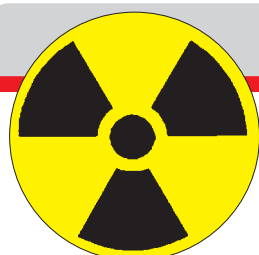
Grafisk produksjon og trykk:

Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:

Terje Dahl



Radon ?

Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger

Tlf: 55 34 90 00



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

Forslag til ny arvelov:

Mer til ektefelle og mindre til barna

Større arverettigheter til ektefeller og samboere og mindre pliktdelsarv til barna. Forslaget til ny arvelov vil innebære store endringer for arvinger, både ektefeller og barn.

– Økt ektefellearv, likestilling mellom ektefeller og samboere, og annen måte å beregne pliktdelen på, vil berøre folk mest, sa leder av lovutvalget, Torstein Frantzen, da lovforslaget ble presentert tidligere i år.

– Gjenlevende ektefelle bør prioriteres

Forslaget innebærer en økt arverett for gjenlevende ektefelle. Gjenlevende ektefelle skal nå få rett til halvparten av arven etter avdøde, mot en firedel i dag.

Det foreslås også at gjenlevende

ektefelle skal arve alt dersom ektefelle ikke har barn. I dag får gjenlevende ektefelle halvparten, mens avdødes foreldre eller søsken arver resten. Denne arveretten for foreldre og søsken foreslår utvalget nå at skal bli borte.

– Gjenlevende ektefelle bør prioriteres foran andre arvinger i relativt beskjedne dødsbo, slik at de kan beholde et hjem med vanlig standard, kommenterte Frantzen.

I tråd med samfunnsutviklingen

Siden arveloven ble vedtatt i 1972 har samfunnet gjennomgått relativt store endringer. Samboerskap er blitt en vanlig og fullt ut akseptert samlivsform. Mange har mer enn ett samliv i løpet av livet og det er ikke uvanlig med flere barnekull. Levealderen er økt og fødselsraten er gått

ned. Det har skjedd en generell velstandsøkning og utbygging av velferdsstaten.

Det har dessuten kommet mange innvandrere til Norge med forskjellig religion, og fra land med vidt ulike kulturer. Befolkningen er blitt mindre homogen. Disse utviklingstrekkene danner bakgrunnen for at Arvelovutvalget ble oppnevnt for å foreta en generell og prinsipiell vurdering av arveloven.

Utvidet arverett for samboere

Det foreslås at samboere gis samme rett til arv og uskifte som ektefeller som har felleseie. Dette gjelder likevel bare for samboere som har felles barn, eller som har vært samboere i mer enn fem år før dødsfallet.



Statssekretær Vidar Brein-Karlsen (t.v.) tar i mot NOUen om ny arvelov fra lederen i arvelovutvalget, lagdommer Torstein Frantzen. Arvelovutvalget har hatt 27 møter før de kom med en enstemmig innstilling.

Det er også foreslått store endringer i rådighetsreglene under uskifte. For det første foreslås det en felles gaveterskel for gaver som består i fast eiendom og for andre gaver. Gaveterskelen er også senket for andre gaver enn fast eiendom. Lengstlevende skal ikke uten samtykke fra arvingene kunne gi gaver ut over det som følger av skikk og bruk.

I tillegg er det foreslått endringer vedrørende hvordan et eventuelt omstøtelsesoppgjør skal finne sted. Utvalget foreslår at gavemottakeren skal tilbakeføre verdien av det han eller hun har mottatt.

Begrenset pliktdelelsarv

Etter gjeldende rett har barn krav på to tredeler av dødsboet som pliktdelelsarv, men begrenset til en million kroner per barn.

Utvalget foreslår at der avdøde etterlater seg ektefelle eller arveberettiget samboer, vil barna arve en halvdel. Utvalget foreslår imidlertid at livsarvingenes pliktdelelsarv skal begrenses til en halvdel av arven. Det vil si at barnas pliktdelelsarv begrenses til å være en firedel der arvelater etterlater seg ektefelle eller samboer.

Der arvelater ikke hadde ektefelle eller samboer, foreslår utvalget at pliktdelelsarven skal være en halvdel. Det foreslås at pliktdelelsarven uansett begrenses til 40 ganger folketrygdens grunnbeløp per barn. Som en konsekvens av at pliktdelelsarven reduseres, utvides arvelaters mulighet til å bestemme over arven i testament.

Pliktdelelsarven skal altså i motsetning til i dag beregnes av livsarvingens arvelodd og ikke av dødsboet. Dette får stor betydning hvis avdøde etterlater

seg ektefelle eller samboer. I slike tilfeller vil ektefellens/samboerens arvelodd være en halvpart og livsarvingens en halvpart, hvorav pliktdelelsarven vil utgjøre en fjerdedel.

Testament uten vitner

Utvalget foreslår at et testament fortsatt skal kunne opprettes med vitner, men at det også innføres en mulighet til å opprette testamenter direkte hos tingretten uten bruk av vitner (notartestament).

– Dette vil sikre formkravene, og gi en større sikkerhet for at testator ikke er dement. At man kan gå alene til tingretten for å få dette gjort, uten at noen kjenner til det, senker dessuten faren for at arvinger påvirker testator, sa Torstein Frantzen.

Avkortning i arv

Det er i lovutkastet også foreslått at dersom det skal skje avkortning i arv, må det anses avtalt, men det er ikke oppstilt noen formkrav for avtalen. I dag er det giverens forutsetninger som er avgjørende. Avtalen mellom arvelateren og gavemottakeren skal også være avgjørende for størrelsen på avkortningsbeløpet.

Kun forslag

Det er verdt å presisere at dette kun er forslag til lovendringer. Selv om lovforslaget stort sett har blitt godt mottatt, kan høringsrunden avdekke at noen av forslagene går lenger enn det man kan tenke seg.

Forslaget skal i tiden som kommer videre i lovgivningsprosessen, via departementet og Stortinget. En må kunne regne med at den endelige nye arveloven, som kanskje ikke vedtas av Stortinget før om et par år, vil kunne se annerledes ut enn arvelovutvalgets forslag.

– Neppe mindre behov for advokat

Advokatene frykter ikke at de skal få mindre å gjøre hvis tingretten får i oppgave å bistå med å skrive testamenter.

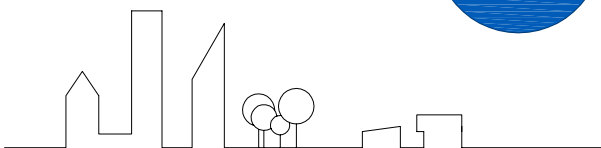
Ingrid Lång, leder av Advokatforeningens utvalg i familierett, er positiv til at tingretten tar seg av noe av arbeidet med opprettelse av testamenter.

– At tingretten gis oppgave med å opprette testament synes jeg er fint, men det forutsetter jo at de som bidrar til dette kan «faget», og ikke bare godtar et forslag som en person kommer med uten å se på konsekvensene av det som bestemmes. Det er ikke nok at de sikrer at vedkommende ikke er dement eller påvirket av potensielle arvinger, sier Lång til Advokatbladet.

Advokatforeningen oppfatter noen av forslagene i ny arvelov som kontroversielle, og Ingrid Lång tror at noen av endringene vil medføre et større behov for å opprette testament.

– Jeg vil tro at behovet vil øke blant annet fordi det ikke er sikkert at samboere mener at gjenlevende samboer skal arve på bekostning av førstavedd barn. Dessuten er det mulig at de som *ikke* etterlater seg barn vil ha behov for å testamentere til egen slekt når det foreslås at i de tilfeller skal ektefelle eller samboer arve alt, sier hun.

arkitektkontoret



arkitekt Elisabeth D. Rakner
Forskjønnelsen 7G
5022 Bergen
55367980 - 90507116
rakner@arkitektkontoret21.no



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

Når skal husleien betales?

Ved boligleie er det mest vanlig og praktisk at husleien betales forskuddsvis hver kalendermåned. Når må pengene være kommet inn på utleiers konto?

Av Anniken Simonsen

Det kan ikke lovlig avtales forskuddsbetaling for mer enn en måned. Er det avtalt lengre terminer, er leieren ikke bundet av det aktuelle punktet i kontrakten og kan holde seg til lovens regel.

Forfallsdag

I kontrakten står det vanligvis «innen den 1. i hver måned». Det er ofte mest praktisk, fordi både oppstart og opphør av leieforhold vanligvis skjer i månedsskiftet. Det er selvsagt ikke noe i veien for at husleien skal betales når som helst i måneden om man er enig om det, for eksempel den 12. fordi dette er leiers lønnsdag. Vi anbefaler likevel at utleier krever husleien forskuddsvis, slik at leien i så fall gjelder fra den 12. den ene

måneden til den 12. i den neste måneden.

Skal leien betales den 12. for innværende kalendermåned, altså for perioden 1.-30. gir utleier i realiteten leier en ekstra kreditt i tolv dager – noe som vanligvis ikke er en god idé. Skal det være avvik fra betaling innen den 1. anbefales i hvert fall at kontrakten er tydelig med hensyn til hvilken periode leiebatalingen gjelder for.

Betaling før forfall

Noen utleiere krever at leien skal stå på konto for eksempel den 25. i måneden før, slik at leien for april skal være betalt 25. mars. I praksis går det sikkert greit, men kommer det på spissen, vil jo leier strengt tatt ikke komme i mislighold før måneden er ute likevel. Betaler han 25. mars har han jo innstående leie for en måned pluss seks dager i mars, og det strider mot loven at leieren til enhver tid har innbetalt mer enn en måneds forskuddsleie...

Forfall i helgen

Forfaller leien på en lørdag eller søndag, en helligdag, eller den 1. eller 17. mai, utskytes forfallsdagen til den nærmest påfølgende virkedag. Forfallsdagen utskytes også hvis «betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne», typisk bankstreik. Dette er tatt med for å verne leieren mot at leieavtalen faller bort som følge av betalingsmislighold han ikke kan klandres for.

Bank eller kontant

Det er utleieren – med noen begrensninger – som kan bestemme hvordan leien skal betales. Men overføringsmåten må ikke medføre «merutgifter eller vesentlig ulempe for leieren», dessuten har leieren *alltid* rett til å betale leie gjennom bank, og leieren plikter ikke å overføre leie til utlandet.

Nesten ingen betaler leien kontant lenger, men det er fortsatt lov å



avtale. Men merk at uavhengig av hva som er avtalt, har leieren likevel *alltid* anledning til å betale gjennom bank, selv om det skulle være avtalt i kontrakten at betaling skal skje kontant.

Når er betaling skjedd

Betales gjennom bank, anses betaling skjedd når banken har mottatt pengene eller betalingsoppdraget, forutsatt at leieren har dekning på kontoen beløpet skal trekkes fra.

Det står i lovens forarbeider at utleier kan kreve at hver leiertermin betales dagen før terminen starter. Leie for september måned kan altså kreves betalt 31. august. Dette samsvarer likevel ikke helt med en naturlig fortolkning av «forskuddsvis for hver måned». Betaling dagen før terminen tar til, medfører jo i realiteten at betaling skjer en måned og en dag på forskudd...

Kan leier dokumentere at leien er overført per bank i løpet av forfallsdato eller betaler han kontant innen utløpet av dagen, er han etter vår oppfatning ikke kommet i mislighold.

Påkrev ved for sen betaling

Det er et større problem at utleiere purrer på husleien senere enn de bør, snarere enn for tidlig. Det er greit å gi det en dag eller to for å se om pengene faktisk er på vei via bank, før man sender påkrav. Men det er ingen grunn til å vente mange dager eller sågar uker eller måneder før man etterlyser husleien. Husleiebetaling er tross alt leierens hovedforpliktelse i en leieavtale.

Har leieren tatt kontakt og bedt om en enkeltstående utsettelse av leiebetalingen, får utleieren bruke skjønn om det er greit eller ikke. Har leieren ikke tatt kontakt i forkant, er det grunn til å være på vakt. Send eller levér da skjemaet «Påkrev – varsel om fravikelse». Ta alltid vare på en kopi av det du sender til leieren.

Dersom leieren stadig ikke har betalt leien innen 14-dagersfristen i påkrevet, vil neste skritt være å sende begjæring om fravikelse til namsmannen.

Reglene om husleiebetaling finner du i husleieloven kapittel 3.

Gratis kartdata er lønnsomt

Frislipp av offentlige kart- og eiendomsdata er lønnsomt for samfunnet. En rapport fra Vista Analyse viser at nytten for samfunnet med gratis tilgang til slike geodata, vil utgjøre minst 70 millioner årlig.

Som et ledd i regjeringens arbeid med viderebruk av offentlige data har Kommunal- og moderniseringsdepartementet fått utarbeidet en samfunnsøkonomisk analyse av nytteverdien i gratis kartdata.

Analysen slår fast at den samfunnsøkonomiske nytten av gratis kart- og eiendomsdata vil være på minst 70 millioner kroner årlig.

– Det har vært mange anslag om verdien knyttet til åpne kartdata. Med denne rapporten får vi et veldokumentert og godt underlag for å gå videre med dette arbeidet, sier kommunal- og moderniserings-

seringsminister Jan Tore Sanner.

Vista Analyse mener at åpne kart- og eiendomsdata kan gi 300-700 nye arbeidsplasser innen bank- og finansnæringen, i geomatikkbransjen og i IKT-næringen.

I Norge jobber opp mot 5000 personer med digitalisering av kart og eiendomsdata.

– Bruken av kartdata har eksplodert. Tilgang til offentlige geodata er viktig og riktig. Denne rapporten viser at kart- og eiendomsdata har stor samfunnsnytte, sier Sanner.

– Bedre og rimeligere tilgang til data er viktig og her har vi lagt til rette med gratis tilgang til flere nasjonale kartdata og sterkt reduserte priser på eiendomsdata. Da er det også viktig at næringslivet griper muligheten, fortsetter Sanner.



DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

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

Medlemspris: 25,-

Ikke medlemmer: 50,-

BERGEN HUSEIERFORENING

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



Siden sist

Store variasjoner i leiepriser

Det er store variasjoner i leieprisene for boliger, både mellom byer og i de store byene. I fjor kostet det i snitt 6.830 kroner i måneden å leie en 2-roms leilighet i Bergen.

Oslo og Bærum har de høyeste leieprisene. Der kostet to- og treromsleiligheter i snitt rundt 9.000 og 11.370 kroner i måneden i 2012. I Bergen kostet tilsvarende leiligheter 6.830 og 8.750 kroner, viser tall fra Statistisk sentralbyrå.

Utleieprisene i Stavanger er nesten like høye som i Oslo. Der kostet en gjennomsnittsbolig 10.040 kroner i måneden. På tettsteder med mellom 200 og 1.999 innbyggere kostet en gjennomsnittlig bolig 6.350 kroner i måneden.

I Bergen og Trondheim er det de sentrumsnære boligene som skiller seg ut med høye leiepriser.

De fleste leietakerne var mellom 25 og 45 år gamle.

Færre velger rammelån

Andelen rammelån av totale boliglån er den laveste på fem år, men andelen eldre låntakere med slike lån øker. 41 prosent av lånekundene i aldersgruppen over 60 år oppgir at de har rammelån, mot 38 prosent for ett år siden, i følge Finansbarometeret i regi av Finans Norge.

Den fallende andelen rammelån skyldes en lavere etterspørsel etter denne lånetypen, men også en noe strammere utlånspraksis. Innstramninger i Finanstilsynets boliglånsretningslinjer har betydning. I tillegg er bankene pålagt å holde egenkapital på basis av hele lånerammen, og ikke bare den delen som kunden benytter seg av til enhver tid.

Rammelån utgjør nå 22,5 prosent av utestående boliglånsvolum blant norske husholdninger. På sitt høyeste, i 2011, lå andelen tett oppunder 27 prosent, viser tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

– Bankene har hele tiden gitt uttrykk for at rammelån ikke er et produkt som passer for alle, men for kunder med en solid og velordnet økonomi. Stadig flere i de eldste aldersgrup-



pene er i en slik situasjon på grunn av godt nedbetalte boliger og generelt god pensjonistøkonomi, sier kommunikasjonsjef Stine Neverdal (bildet) i Finans Norge.

Hun legger til at det nå er blitt vanligere at folk går inn i pensjonsalderen med gjeld, men at lånebeløpene i gjennomsnitt er vesentlig lavere enn i befolkningen for øvrig.

– Interessen for rammelån har vært jevnt stigende blant de godt voksne de siste årene. Samtidig er det viktig med god rådgivning som tar høyde for endringer både i lånerenten og inntektssituasjonen. Vårt inntrykk er at både kundene og bankene opptrer forsiktige i så måte, sier Neverdal.

Studenter stryker i brannsikkerhet

Leier du ut til studenter, bør du være på vakt. En ny undersøkelse viser nemlig at studenter har en slapp holdning til brannsikkerhet. Mer enn hver tredje student lar være å teste om boligen de bor i har røykvarsler som fungerer.



– Hvis det skulle begynne å brenne om natten er røykvarsleren det viktigste livreddende hjelpemiddelet vi har. Det

er derfor viktig at alle tester røykvarsleren jevnlig for å være trygg på at den fungerer, sier Dagfinn Kalheim (bildet) i Norsk brannvernforening.

Norsk brannvernforening og forsikringsselskapet Tryg står bak en landsomfattende undersøkelse hvor formålet har vært å kartlegge studenters forhold til brannsikkerhet. Nær 5.000 studenter fra hele landet deltok i undersøkelsen som fant sted i tidsrommet desember 2013 - februar 2014.

Nesten hver femte student (18,3 prosent) bor i bolig uten slukkeutstyr, eller uten å vite hvor det finnes.

– Tilgang på slukkeutstyr er avgjørende for å kunne bekjempe brann-tilløp i egen bolig. Men da må utstyret være lett tilgjengelig, og man må selvsagt vite hvor det er, sier Kalheim.

– Denne undersøkelsen viser at det er et stort behov for informasjonskampanjer som bevisstgjør studenter og deres boligutleiende når det gjelder dette med brannsikkerhet, fremholder Kalheim.

– Vi er bekymret når vi ser at halvparten av utleierne ikke gir informasjon til leietakerne om brannsikkerhet, sier Ole Irgens, kommunikasjonsjef i Tryg.

– Vi vet at studenter er en utsatt gruppe, særlig når vi kjenner til at mange av dem heller ikke har innboforsikring. Derfor er det særlig viktig at studenter får rikelig og korrekt informasjon om brannsikkerhet, fremholder Irgens.

Ny bolig-app for budrunden

Har du planer om å kaste deg ut i en budrunde? Da bør du absolutt laste ned denne nye budrunde-appen.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) har utviklet en mobilapp som

er helt uavhengig av hvilken megler som formidler salget. Applikasjon tilfredsstiller alle de nye kravene til skriftlighet i budrunder ved kjøp av eiendom, den er enkel å bruke og gratis for alle parter. Innholdet er i tillegg kvalitetssikret av den juridiske avdelingen i Norges Eiendoms- meglerforbund.

– Vi mente det var viktig å få laget en kjedeuavhengig budapp slik at budgivningen blir enklere for både kjøperne og meglere, sier leder for Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening Anders Langtind, som var en av initiativtagerne.

– Vi er opptatt av trygg bolighandel gjennom en kvalitetssikret kanal. Vi håper derfor at alle eiendoms- meglere rundt om i landet vil oppfordre budgiverne sine til å bruke budappen.

Forbrukerrådet er også fornøyd med den nye applikasjonen og mener at den vil fylle en viktig funksjon i bolighandelen.

– Forbrukerrådet har over lang tid argumentert for elektronisk budgiving gjennom en universell løsning. Derfor er det meget gledelig at eiendoms- meglerne har lagt betydelig innsats i å utvikle en løsning de mener er trygg og god, sier fagdirek- tør Thomas Bartholdsen.

Foreløpig har over 100 meglerfirmaer åpnet for at all informasjon om «deres» eiendommer kan hentes automatisk på nettet og dermed gå



direkte inn i applikasjonen. Alle nødvendige fakta rundt boligen i forbindelse med budgivningen er dermed lagt inn appen, og dette vil forenkle hele budprosessen.

I tilknytning til den nye applikasjonen er det og laget en egen nettside som alternativt kan brukes til budgiving. Sjekk budrunder.no.

Fjerner omstridt momsfelle

Momsfellen som har kostet mange næringsdrivende dyrt kan være borte til høsten.

I revidert nasjonalbudsjett foreslår Finansdepartementet å innføre forenklede regler for utleiere av næringsseiendommer. Forslaget er i tråd med utkastet som ble sendt på høring høsten 2013. I tillegg gjelder forslaget også bortforpaktere av landbrukseiendommer.

Registrering

Salg og utleie av fast eiendom er spesielt unntatt merverdiavgift. Utleiere som leier ut til leietakere som er avgiftspliktige virksomheter, kan imidlertid søke om å bli frivillig registrert. På den måten får både utleier og leietaker fradrag for inn- gående mva.

For utleiere som allerede er registrert i Merverdiavgiftsregisteret for annen omsetning, har kravet om særskilt søknad om frivillig registrering vist seg å være problematisk. Fordi utleier allerede er registrert, har det vært snublende lett å fakturere også

husleie med mva uten å vite at det er nødvendig med særskilt registrering. Utallige utleiere har gått i denne fellen, og både utleier og leietaker har mistet retten til fradrag for inn- gående mva.

Finansdepartementet foreslår derfor at det ikke skal være et absolutt krav at utleier søker om frivillig registre- ring. Hvis vilkårene for å bli frivillig registrert er oppfylt og utleier fakturere mva på husleien, skal det være tilstrekkelig.

Det vil imidlertid fortsatt være viktig at alle som er frivillig registrert eller som oppfører seg som om de var det, har oversikt over at senere ledd i kjeden krever opp mva på husleien.

Virkningstidspunktet

Registrering i Merverdiavgiftsre- gisteret gjelder fra den termin hvor det er søkt om registrering. Mange utleiere har søkt for sent og dermed mistet retten til fradrag, helt eller delvis.

Finansdepartementet foreslår at virkningstidspunktet kan settes inntil seks måneder tilbake i tid. På den måten får utleier lenger tid til å områ seg på uten å miste retten til fradrag. Forslaget om seks måneders tilbake- virkende kraft får også betydning i de tilfeller utleier allerede er mva registrert og ikke søker frivillig registrering, men fakturerer husleien med mva. Også i de tilfellene kan virkningstidspunktet settes tilbake.

Det foreslås at reglene skal gjelde fra 1. juli 2014.

Våre samarbeidspartnere:

Ingen knuste ruter med Hele ruter

Det er alltid god stemning i den lille bedriften Hele Ruter AS. – Kunder bemerker at det ser ut til at vi har det så trivelig på jobb. Og det har vi virkelig, sier glassmester og daglig leder Lisbeth Solheim.

Av Anniken Simonsen

Lisbeth Solheim driver i dag familiebedriften som ble etablert for snart 40 år siden av hennes far, Aksel Enehaug. I dag jobber faren deltid

hos Lisbeth. I tillegg er glassmakeren John-Åge Carlsen en del av teamet.

Tradisjonelt glassmesterverksted

Hele Ruter AS driver tradisjonelt glassmesterverksted – som en av de få som er igjen sentralt i Bergen.

De skifter ut knuste og punkterte ruter, de skjærer til alle typer glass og speil og leverer også dører og vinduer til nybygg og rehabilitering. I tillegg drives produksjon og mon-

tering av blyinnfattet glass og innramming av bilder fra eget rammeverksted. I butikken selges også ferdig innrammede bilder.

Hos Hele Ruter AS er det enkelt å komme innom og kanskje få en rute på dagen. Det er kort mellom bestilling og utførelse, og det er praktisk for private kunder.

– Det passer ikke oss å holde på med store prosjekter, for da får vi ikke tatt oss av småkundene. Vi



Lisbeth Solheim var en av de første kvinnelige glassmestrene i Norge. Nå driver hun familiebedriften Hele Ruter AS.

nedprioriterer derfor for eksempel store vindusleveranser, sier Lisbeth Solheim.

Bedriften synes likevel det er morsomt med andre oppdrag innimellom.

– Akkurat nå holder vi på med noen spesialvinduer til båt for Bergen Group, det er artig.

Lykkelig som liten

Firmaet var større før, de hadde også butikk i Oasen i over 20 år. Men nå har det funnet sin form og er lykkelig som liten.

– Det er tungt å drive butikk i kjøpesenter når man ikke er del av en større kjede, så vi ga oss der i 2005. Lange åpningstider og stadige husleieøkninger er ikke så kjekt for mindre butikker. Når vi er her på Møhlenpris og vi eier huset selv, er alt mer forutsigbart for oss og det færre overraskelser med hensyn til husleieøkninger.

Blyglass

Firmaet har oppdrag for Akasia (en del av Bergen kirkelige fellesråd) – for i kirker er det som kjent ofte blyglass! Men også private har behov for utskiftninger og reparasjoner av blyglass.

– Min far tar mye av blyglassarbeidet, sier Lisbeth.

– På dette feltet har han lang rutine og store ferdigheter.

Om faren skulle velge å pensjonere seg en dag, er det likevel ingen fare. Lisbeth er også meget kompetent når det gjelder blyglass. Men det er faktisk få i Bergen fortsatt driver med dette.

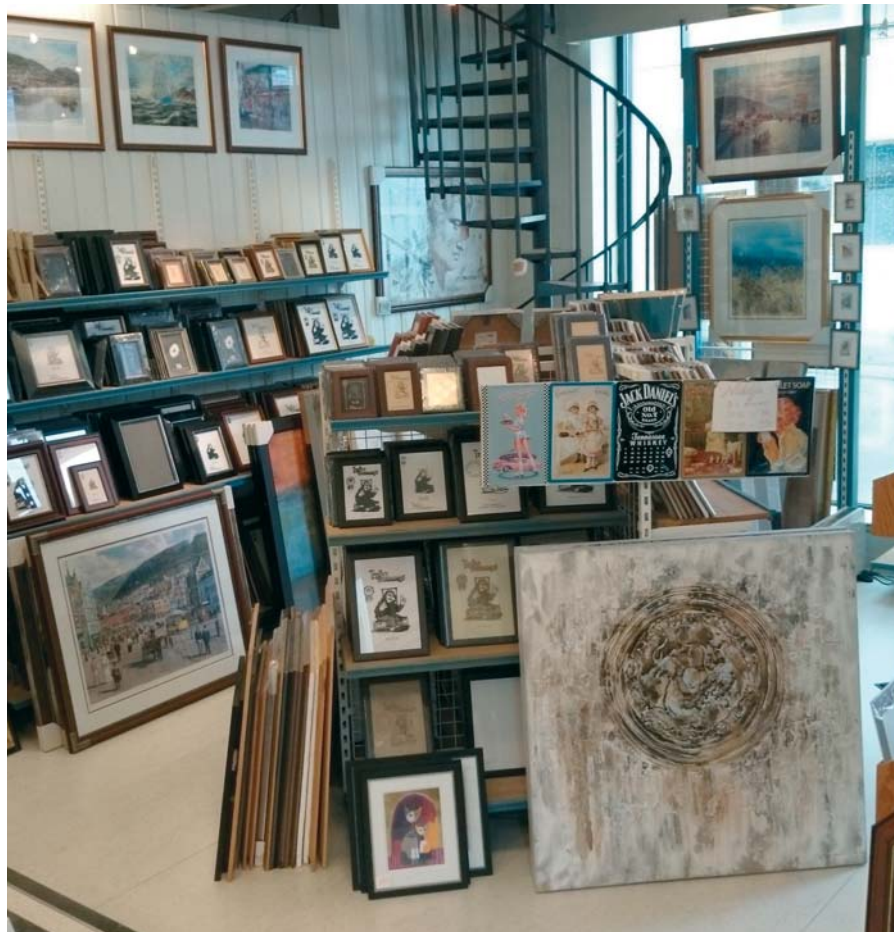
– Jeg synes det er ekstra morsomt å lage nye ting med blyglass. Da får jeg utløp for mine kreative og kunstneriske sider. Hun viser oss et nydelig og moderne hjerte i blyglass.

Arbeidsteknikker

På spørsmål om det ikke er anstrengende å drive hele dagen med noe så knuselig som nettopp glass, svarer Lisbeth Solheim rolig at det går bra. For tunge løft og grove arbeider bruker de gode arbeidsteknikker og gode hansker, og det er særdeles sjelden at noe knuses. – Men man har best «feeling» med materialene uten hansker, da, legger hun til.

Kvinne i mannsdominert bransje

Lisbeth Solheim var en av de første kvinnelige glassmestrene.



I butikken på Møhlenpris er et stort utvalg av rammer og bilder.

– Det finnes nok noen flere, men jeg kjenner ikke til flere som jobber ute med montering. Det mer vanlig at de er ansatt i større bedrifter.

Arbeidsdagen starter med at Lisbeth Solheim og John-Åge Carlsen er ute og monterer. Det kan være ruter som er knust i løpet av natten og som må sikres før man får satt i nytt. Siste del av dagen går vanligvis med til arbeid som kan gjøres på verksted og i butikken.

Nærmiljøet på Møhlenpris

– Det er selvsagt ikke så mange småbutikker og småbedrifter på Møhlenpris nå som i gamle dager. Men jeg synes faktisk strøket har fått et løft i de senere år, fortsetter Lisbeth Solheim, som har butikk og verksted på hjørnet ved fotballbanen.

– Det er kommet en god del barnefamilier i boligene, fortsetter hun, og jeg har inntrykk av at hyblifiseringen er stanset opp. Vi har en god velforening som jobber for bydelen og et idrettslag som jobber aktivt for integrering.

– Selv har vi praktisk talt vært helt forskånet fra miljøet i Nygårds-

parken, men vi ser selvsagt frem til både opprustingen av parken og til broen som skal komme over til andre siden. At BI ble etablert her, er også positivt.

Hele Ruter AS bidrar selv til nærmiljøet ved sponing både av både et lokalt idrettslag og to lokale buekorps, henholdsvis Djerv, Nygaards Bataljon og Sydnæs Bataljon.

Se heleruter.no



Blyglass er god gammel håndverks-tradisjon – her i Lisbeth Solheims moderne design.

Må alle sameier ha vedtekter?

Ja, enten sameiet er lite eller stort, skal alle sameier etter loven ha vedtekter. Alle nyere sameier har vedtekter fordi disse skal vedlegges seksjoneringsbegjæringen ved etableringen av sameiet. Men det finnes fortsatt eldre sameier som ikke har vedtekter.

Av Anniken Simonsen

Alle sameier skal altså ha vedtekter. Det er en plikt etter gjeldende eierseksjonslov fra 1997. Kravet om vedtekter gjelder også for sameier som ble opprettet før loven trådte i kraft. Det er styret som plikter å sørge for å få utarbeidet vedtekter i eldre sameier, men de må vedtas på sameiermøtet med to tredjedels flertall. Hvis sameiet allerede har vedtekter, vil disse være gyldige med mindre de strider mot loven.

Minimumskrav

Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse, det vil si kommunenavn, gårds- og bruksnum-

mer, og hvor mange medlemmer styret skal ha, men for øvrig er ikke kravet til innhold strengt.

Registrering i Foretaksregisteret

For sameier som skal registreres i Foretaksregisteret bør vedtektene også inneholde et foretaksnavn, for eksempel Sameiet Øvregaten 21, og registreringsnummeret fra Foretaksregisteret. For registreringspliktige sameier – det vil si sameier med minst ni seksjoner – kreves det også at vedtektene inneholder alle regler som krever tilslutningsvedtekt eller enighetsvedtekt, mer om det nedenfor.

Endring av vedtekter

Vedtektene kan, med unntak for de opprinnelige vedtektene, bare fastsettes eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, skal det minst være med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Vedtektsendringer kan gjøres både på ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Det kan ikke delegeres til

styret eller forretningsfører å endre vedtektene.

To tredjedels flertall betyr at det er tilstrekkelig at stemmene for vedtektene eller endringen utgjør det dobbelte av dem som stemmer mot. Hvis 30 stemmer for og 15 stemmer mot, er kravet oppfylt.

Flertall på sameiermøtet

Som hovedregel trengs to tredjedels flertall av de avgitte stemmene for vedtektsendringer. Med to tredjedels flertall kan for eksempel en sameier gis enerett til å bruke fellesarealer. Da kreves det også to tredjedels flertall for å endre på dette.

Sameiet kan i utgangspunktet fastsette husordensregler med vanlig flertall. Men dersom ordensreglene tas inn i vedtektene, kreves det to tredjedels flertall både for opprettelsen og eventuelle senere endringer. Også i saker som gjelder driften av sameiet, er det mulig å vedtektsfeste andre ordninger enn lovens vanlige.



Generelt står sameiet nokså fritt til å vedtektsfeste ordninger så lenge de ikke er i strid med loven.

Vedtektene kan ha strengere flertallskrav enn hovedregelen om alminnelig flertall. Men merk at man ikke kan vedtektsfeste strengere flertallskrav enn to tredjedels flertall – bortsett fra der loven allerede krever enighet.

Tilslutning fra de berørte

En del bestemmelser omhandler vedtekter som i tillegg til to tredjedels vedtak på sameiermøtet også krever tilslutning fra dem som berøres.

For eksempel vil en plikt for eierne av bestemte seksjoner om at de skal ha vedlikeholdsplikt av deler av fellesarealet, kreve tilslutning fra de berørte seksjonene. Slike vedtekter er uproblematisk når de fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Ved kjøp av en seksjon med slike vedtekter, har kjøperen akseptert vedtekten.

Det kan likevel tenkes at det kan komme inn regler om mindretallsvern dersom det er fastsatt vedtekter som klart er i strid med likhetsprinsipper og selskapsrettlige misbruksregler.

Tilslutning fra alle

Noen grupper vedtekter krever enighet mellom alle sameierne. Her er flertallskravet full enighet – altså slik at *alle sameierne* må gi sin positive tilslutning. Det holder ikke at bare de som møter på sameiermøtet og deltar i avstemningen er enige. Innfører man en

slik vedtekt, er det også nødvendig med tilslutning fra alle for senere å oppheve eller endre den.

Det er ikke mange vedtekter som krever full enighet, men det gjelder de svært viktige og inngripende bestemmelsene. Det kreves tilslutning fra alle for salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen, og for tiltak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter. Det kreves også enighet ved en fullstendig omfordeling av felleskostnadene, for eksempel hvis man skal omgjøre fordelingsnøkkelen fra brøk til likedeling, eller omvendt.

Registrering og rettsvern

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret – hvis de er opprettet etter loven som trådte i kraft i 1997. Eldre sameier og mindre sameier kan velge å registrere seg. Er sameiet registrert, plikter det også å melde vedtektsendringer til registeret.

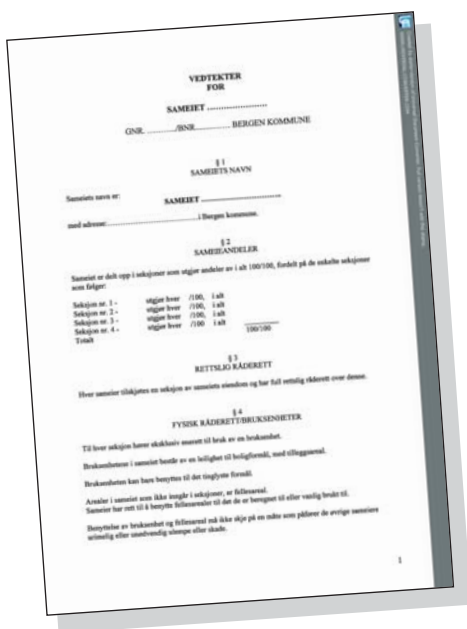
Registrerte vedtekter har uten tinglysing rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Regelen kan ha betydning for vedtekter som pålegger eieren av seksjonen plikter han normalt ikke har, eller som avviker fra lovens vanlige regler.

Dette innebærer eksempelvis at en kjøper må respektere en vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett for de andre seksjonseierne, selv om dette ikke er tinglyst på seksjonens grunnboksblad. Andre aktuelle vedtektsbestemmelser kan pålegge en seksjon plikt til vedlikehold av fellesareal eller fordeler felleskostnader annerledes enn lovens hovedregel.

Registreringsadgangen er ikke til hinder for at en rettighet i en seksjon også blir tinglyst.

Eierseksjonsloven § 28 omhandler vedtekter i sameier.

Medlemmer kan kontakte Bergen Huseierforening dersom de ønsker å få tilsendt en mal for vedtekter i sameier.



VESTLANDSKE TAKST & TILSTANDSRAPPORT

Byggmester Gunnar Westheim



- fagkunnskap gir trygghet.



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

- Vi gir trygghet ved kjøp og
salg av bolig -

Unngå den kommunale
papirmøllen!
Vi er behjelpelige med
byggesaker (ansvarlig søker)
og seksjonering

Dagtid tlf. 95 85 59 26
Kveld tlf. 55 93 23 50



Tilsluttet malerm. landsforbund

Nå er det tid for
å tenke på utvendig
malerarbeid.

Kontakt oss
for tilbud.



Ellerhusens vei 2 - 5035 Bergen
Tlf. 55 95 15 70
Faks: 55 95 16 30
Mobil: 934 63 070

post@malermester-andersen.no
www.malermester-andersen.no

Dugnadsplikt i sameiet?

Det er høysesong for dugnad i sameier og borettslag. Lapper henges opp og e-poster sendes rundt. De som ikke møter, må betale dugnadspenger i stedet. Eller...? Hvordan var nå dette med dugnadsplikt og betalingsplikt?

Av Anniken Simonsen

Våren er tiden for å rydde i hagen. De som har egne hager kan langt på vei bestemme selv om de vil stelle og vedlikeholde, mens de som bor i sameier og borettslag får innkalling. Noen kan ikke delta og noen vil ikke delta. Hvordan håndtere dette på lovlig og best vis?

Lagets plikt

Utgangspunktet er at borettslaget og sameiet plikter å forestå vedlikehold, opprydning og lignende på lagets fellesarealer, og at det kan engasjere håndverkere og gartnere til å utføre arbeidet. Utgiftene må

andelseierne og seksjonseierne dekke som en del av sine felleskostnader.

Ikke plikt for den enkelte

For å få ned kostnadene kan man i stedet eller i tillegg holde dugnad. Men ikke alle har fysisk mulighet til å delta på dugnad, og man kan ikke pålegge beboere å delta på dugnad. Man kan heller ikke pålegge eiere og andelshavere å skaffe andre som kan delta for dem om de selv ikke kan eller vil. Dugnadsplikt har man altså ikke lovhjemmel for – så langt er det klart.

Dugnadsgebyr

Da er neste spørsmål om man kan kreve at de som ikke deltar på dugnaden, betaler et gebyr i stedet. Man får velge om man vil delta, men må for eksempel betale 1 000 kroner om man ikke deltar. Her er det litt ulike oppfatninger av om dette er greit eller ei.

Borettslagsloven gir ingen adgang til å kreve andre utgifter betalt av andelseier enn felleskostnader. Også i boligsameier plikter seksjonseieren å betale sin del av fellesutgiftene, men heller ikke her kan det pålegges en arbeidsplikt.

Vårt syn og det som synes å være det mest utbredte, er at når det ikke er arbeidsplikt kan det heller ikke ilegges noe gebyr eller annen form for straff for ikke å stille opp. Det er heller ikke mulig å straffe noen for dårlig innsats på dugnaden.

Tvilsomt

De som tolker loven slik at et sameie eller et borettslag kan kreve inn dugnadspenger fra de som ikke deltar, resonnerer slik at man gjennom en dugnad oppnår besparelser i sameiet eller borettslagets felleskostnader, og at dette dermed hjemler en slik innbetaling. Dette er imidlertid omstridt.



Belønne de som deltar

I stedet for å straffe de som ikke deltar, er det bedre å belønne de som faktisk deltar på dugnaden. Å bruke sameiets eller borettslagets midler for å betale de som stiller opp, er lovlig. Det kan være en rettfærdig ordning, men det krever litt ekstra administrasjon fra styrets side.

Man kan altså invitere til frivillig dugnad, og betale ut noe til de som deltar. I praksis vil man sikkert mange steder beholde samme felleskostnader, og bruke av oppsparte midler for å betale de flittige.

Det er heller ikke helt uvanlig at noe av felleskostnadene som alle er med på å betale inn, er øremerket dugnad, slik at laget eller sameiet har en pott til å bruke på betaling til de som faktisk er med på dugnadene, for eksempel ut fra timelister.

Større oppgaver

Over har vi stort sett tenkt på de vanlige hagedugnadene med forskjellig forefallende arbeid. Her er det altså sikrest å betale de som bidrar. Men hva med de litt større oppgavene, for eksempel å male sitt eget rekkehus?

Med forbehold om at vedtektene kan regulere dette annerledes, vil det oftest være del av borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar som alle må betale for over de månedlige felleskostnadene.

Hvis den enkelte i stedet får mulighet til å male sitt eget hus for å slippe å betale hva det koster å sette bort jobben vil dette være en mulig løsning. De som velger ikke å benytte muligheten til å spare penger ved å gjøre jobben selv, må betale sin andel av kostnadene over fellesutgiftene.

Redusere felleskostnadene

For de vanlige dugnadsoppgavene som beskjæring av trær og busker, rydding og raking, er det beste løsningen at styret betaler de som stiller opp på dugnad i stedet for å gi reduserte felleskostnader.

Er det snakk om større oppgaver som beising av fasader, kan man antagelig bruke en løsning hvor man i stedet for tilbakebetaling gir en reduksjon i felleskostnadene for de sameiere eller andelseiere som tilsvarende arbeidsinnsatsen de sparer sameiet eller borettslaget for, men dette kan fort bli en litt mer kronglete vei.

Arbeidsgiveransvar?

De som deltar frivillig på dugnad er ikke å anse som arbeidstakere. Styret har derfor ikke arbeidsgiveransvar etter arbeidsmiljøloven. Borettslaget eller sameiet vil likevel kunne bli erstatningsansvarlig etter vanlige erstatningsregler dersom noen skader seg. Dette betyr at styret må vurdere hvilke oppgaver det er forsvarlig å utføre på dugnad, og hvilke som i stedet bør utføres av fagfolk.

Beløpene som utbetales til de enkelte som følge av dugnadsinnsats vil heller ikke være skattepliktig dersom de som stiller opp får forholdsmessig betalt.

Hyggelig

Midt oppe i all jussen, må man ikke glemme at dugnad kan være positivt for det sosiale miljøet i sameiet eller borettslaget, og at det faktisk også kan være hyggelig! Beboerne kan bli bedre kjent med hverandre og man kan også få luftet saker utenom de formelle rammene i et årsmøte eller generalforsamling.

Spar der pengene dine vokser raskest



DINE PENGER

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

Les mer på danskebank.no/norgesmester

Danske Bank

New Standards



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



Har du hybel til leie?

Vi vil gjerne komme i kontakt med samfunnsbevisste huseiere som ønsker seg en god leietaker.

Hero kompetanse vil i samarbeid med Husbanken i 2014 og 2015 gjennomføre et prosjekt om innvandrere i leiemarkedet i Bergen. Formålet med dette arbeidet er å kartlegge grepene som sikrer gode og trygge leieforhold for både leietakere og utleiery. Arbeidet krever ingen innsats fra huseier ut over det å ha et normalt leieforhold til en av våre kompetente prosjektmedarbeidere. Disse er alle trygge betalere, og bidrar frivillig i dette prosjektet.

«Inn i egen bolig» er et prosjekt som skal belyse hvordan innvandrere lykkes som leietakere i det private boligmarkedet. Prosjektgruppen består av 10 prosjektmedarbeidere, som alle er innvandrere som skal finne ny bolig, samt en prosjektledelse.

Vi vet at et trygt og godt sted å bo danner grunnlag for et bra liv. For mange bergensere gir det private leiemarked denne muligheten. Men innvandrere utgjør en svak gruppe blant de som søker leiebolig i Bergen, gode personlige og økonomiske forutsetninger til tross.

En utfordring er at gode relasjoner er viktig for et bra leieforhold, men at relasjoner tar tid å bygge. Vi vet også at rask etablering i det private leiemarked er betydningsfullt for innvandrere, fordi det gir stabilitet og gode vilkår for å kunne bli selvstendige medlemmer av samfunnet. Dette er et gode for både den enkelte og samfunnet som helhet.

Erfaringene fra integreringsarbeid i Norge de siste årene viser et behov for å finne enkle og nyttige grep som skaper trygge og gode leieforhold, for både utleier og leietakere med innvandrerbakgrunn. Tillit, kunnskap og gjensidig forståelse er forutsetninger i et sunt leieforhold. I prosjektet «Inn i egen bolig» ønsker vi å lage en enkel oppskrift på hvordan en best kan oppnå dette.

Vi ønsker å komme i kontakt med huseiere som søker etter leieboere. Basert på huseiers ønsker vil vi se om vi kan anbefale en av våre prosjektmedarbeidere som en potensiell leieboer.

Alle våre prosjektmedarbeidere har gode referanser.



Prosjektet er et samarbeid mellom Husbanken, Introduksjonssenteret for flyktninger (Bergen kommune), IMDi Vest, BKK og Hero kompetanse.

For mer informasjon, kontakt:

Olav Aanestad
Prosjektleder, Hero kompetanse Bergen
Mob: 95 23 33 23 / Tlf: 55 30 80 16
olav.aanestad@hero.no





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

Leieren trekker oppsigelsen

En av mine leiere har sagt opp leieavtalen for to måneder siden, men nå har jeg fått beskjed om at han trekker oppsigelsen fordi han ikke har funnet annet sted å bo. Må jeg finne meg i at han blir boende eller står oppsigelsen ennå ved lag?

Har leieren sagt opp leieavtalen, kan han ikke senere trekke oppsigelsen. Han kan gjerne be om å få bli boende, men en slik henvendelse må ses som en forespørsel om å få fortsette leieforholdet.

Dersom du i tiden etter at du har mottatt oppsigelsen har inngått leieavtale med noen andre, kan det få uheldige følger for deg om du bryter denne. Det vil i så fall være rimelig at du varsler leieren om at oppsigelsen står ved lag, og at utflytting må skje innen oppsigelsestidens opphør.

Blir leietaker likevel boende utover oppsigelsestiden etter at han selv har sagt opp leiligheten, kan du kreve utkastelse via namsmannen etter først å ha sendt en flytteoppfordring.

Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c regulerer oppsigelser fra utleier som leier ikke har protestert på, men formålet med bestemmelsen tilsier at også leietakers oppsigelse gir rett til utkastelse etter denne paragraf.

Av bevismessige hensyn vil det være avgjørende at leiers oppsigelse blir gitt skriftlig. Mangler skriftlig bevis på at leiligheten er sagt opp, vil det bli vanskelig å få ut leieren hvis han angrer på oppsigelsen og velger å bli boende.

Norsk eller engelsk oppsigelse?

Jeg har en leier fra Litauen som snakker dårlig norsk. Engelsken hans er noe bedre, men ikke veldig god. Vi har inngått leieavtale på engelsk – vi bruker den blå husleieboken i engelsk versjon. Er jeg pliktig å gi ham andre brev, f. eks. advarsel og oppsigelse også på engelsk?

Nei, det er du ikke, med mindre du har inngått avtale med ham hvor du har forpliktet deg til at alt skal gå på engelsk. I Norge er det norsk lov og norsk språk som gjelder. Det kan være vanskelig å oversette juridisk terminologi korrekt om man ikke er ekspert, og faren er at det du skriver blir feil eller upresist.

Vi vil likevel anbefale at du forklarer ham hva brevet gjelder og hva som er viktig når du leverer det til ham, for eksempel frister. Så får det bli opp til leieren om han vil prøve å forstå det selv, eller om han vil få det skikkelig oversatt.

For høy ligningsverdi?

Jeg eier en liten bygård med fem små leiligheter, og reagerer på at ligningsverdien på huset har steget flere hundre prosent de siste årene. Nabohuset på omtrent samme størrelse har omtrent halvparten av min ligningsverdi. Kan dette være riktig?

Ja, det er fullt mulig at dette stemmer. Nytt system for verdsettelse av boliger ble innført i 2010. De nye ligningsverdiene beregnes ut fra boligens areal multiplisert med en

kvadratmetersats. Denne satsen tar utgangspunkt i hvilken boligtype det er snakk om, boligens størrelse, byggeår og geografisk beliggenhet.

Den nye verdsettingsmetoden innfører et skille mellom det som kalles primær- og sekundærboliger. Ligningsverdi for primærbolig gis ut fra en kvadratmetersats på 25 prosent av beregnet kvadratmeterpris, mens sekundærbolig i 2012 hadde en tilsvarende sats på 50 prosent.

Som primærbolig regnes som hovedregel den boligen hvor skattelyter selv bor. For hus med fire eller færre leiligheter skal verdsetting skje som om det kun var snakk om én boenhet. Bor eieren i en av leilighetene, beregnes hele husets ligningsverdi som primærbolig, selv om de øvrige leilighetene leies ut.

For bygning med fem eller flere boenheter blir det beregnet ligningsverdi for hver enkelt boenhet. Bor eieren i huset, skal kun hans eller hennes leilighet verdsettes som primærbolig, mens det for øvrige boenheter anvendes kvadratmetersats for sekundærboliger. Verdien av hele eiendommen settes til summen av beregnet verdi for hver enkelt boenhet. Dermed vil altså ligningsverdier kunne sprike, også for like store boliger.

Vi kan tenke oss at du og naboen har hver deres bygård på 200 kvm. Naboen har fire leiligheter og bebor en av disse selv. Du bor også i egen bolig, men har fem boenheter i huset. Naboen's eiendom regnes i sin helhet som primærbolig, og han får en ligningsverdi på ca. 1.500.000 kroner. Fire av leilighetene i din bolig blir lignet som sekundærboliger, og kun leiligheten du bebor regnes som primærbolig. Ligningsverdi for din eiendom kan dermed bli rundt 5 millioner kroner!

Forenkling av plan- og bygningsloven

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner la nylig frem forslag til enklere regler for plan- og byggesaker. Formålet er at det skal bli mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker.

Et viktig formål med forslagene som nå skal behandles av Stortinget, er å effektivisere byggesaksprosessene. Regjeringen foreslår at det ikke lenger skal være nødvendig med kommunal saksbehandling av garasjer eller uthus inntil 50 kvadratmeter som er i samsvar med plan og regelverket ellers. Forslaget betyr at den enkelte byggherre får større ansvar for å avklare at tiltaket er i samsvar med regelverket.

– Kommunene skal slippe å bruke så mye ressurser på slike saker. Disse sakene utgjør i dag ca. 20 prosent av kommunenes byggesaker, og folk betaler også store summer i saksbehandlingsgebyr. Forslaget vil derfor bety mindre arbeid for kommunen og mindre byråkrati for innbyggerne, sier Jan Tore Sanner.

Regjeringen foreslår også nye tidsfrister for kommunens saksbehandling. For byggeprosjekter som folk selv kan stå ansvarlig for, foreslås det nå at kommunen må behandle søknaden innen tre uker selv om nabo har protestert. Dette vil bety

at tillatelse regnes som gitt i de saker hvor nabo har protestert, og hvor kommunen ikke overholder fristen. Regjeringen foreslår også å innføre tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling av byggesaker som krever dispensasjon fra plan. Hvis kommunen går over denne fristen, vil dette føre til at de må redusere byggesaksgebyret.

Andre forslag om forenklinger omfatter blant annet begrensning av naboens mulighet til å klage på forhold som er tidligere avgjort i byggesaken. Dagens lov åpner for at det kan fremmes klager i flere stadier i en byggesak.

Oversikt over forslagene til enklere regler for plan- og byggesaker

1. Frita bygg for søknadsplikt, eksempelvis frittstående bygg på inntil 50 kvadratmeter

Frita flere tiltak for søknadsplikt og gjøre det enklere for folk å bygge mindre nybygg. For eksempel foreslås det at folk kan oppføre frittliggende bygninger, inntil 50 kvadratmeter, som garasjer, uthus eller lignende, uten krav om kom-

munal saksbehandling eller nabovarsling, såfremt bygningen for øvrig er i samsvar med plan- og bygningsloven. Nærmere bestemmelser om størrelse og avstand til nabogrense vil bli gitt i forskrift, som sendes ut på høring i løpet av sommeren.

2. Færre omkamper og mindre byråkrati

Forslag om å sløyfe nabovarsling i byggesak i de tilfellene tiltaket detaljert nok framgår i vedtatt reguleringsplan.

Forslag om å fjerne muligheten for naboer til å klage der forholdet er avgjort tidligere i byggesaken. Forslag om å fjerne adgangen som kommunene i dag har til å vurdere de tekniske sidene av et tiltak. Det skal ikke være nødvendig med ferdigattest for bygg eldre enn 1998 (da nye regler om ansvar ble innført).

3. Kortere tidsfrister

For byggetiltak som tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for, som for eksempel mindre tilbygg inntil 50 kvadratmeter, foreslås det nå at søknaden skal behandles innen tre uker selv om nabo har protestert. Dette vil bety at tillatelse regnes som gitt i de saker hvor nabo har protestert og hvor kommunen ikke overholder fristen.

Forslag om innføring av tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling av byggesaker som krever dispensasjon fra plan. Hvis kommunen går over denne fristen, vil dette føre til at de må redusere byggesaksgebyret.

Forslag om at dersom kommunen går utover fristen på tre uker for behandling av søknad om igangsettingstillatelse, så kan tiltaket settes i gang (men tillatelse anses ikke for å være gitt).





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

**Taktekker
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



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

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
 DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

BVN
 BYGGBRANSJENS
 GODKJENT
 VÅTROMSBRDRIFT

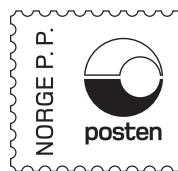
www.aogbygg.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEMLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B-Økonomi



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

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

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og 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.