

Huskeliste for utleiere

– riv ut og ta vare på

Tomtefeste til bolig og hytte



På Bergens tak i generasjoner!
www.taktekker-frantzen.no

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.




Tlf.: 41 14 81 14 e-post: post@dialogen.no
 Mer opplysninger på www.dialogen.no

BERGEN TAKRENNERENS

RENS AV TAKRENNER

Vi renser takrenner med ny og smart teknologi. Nå er det slutt på store stillas, dyre lifter og farlige stiger.

Vi renser takrenner trygt fra bakken med kraftig industristøvsuger, teleskopstenger og kamera.



Kampanjepris for eneboliger og rekkehus
 Kun kr. 2500,-

SLIK BESTILLER DU:
 Nett: www.bergentakrenne.no
 Mobil: 968 18 445

Gratis befaring og fastpris for: Borettslag, sameier, bygårder og næringsbygg.

Boligåret 2018 i Bergen

Vi legger nok et innholdsrikt og interessant boligår bak oss. Her følger en kort oppsummering av relevante saker for boligeiere i Bergen i året som har gått.

Bybanen

Bybaneutbyggingen fortsetter. Utbyggingen til Fyllingsdalen gjennom Løvsstakken er i gang og det prosjekteres for videre utbygging til Åsane. Av det følger en fortsatt ekspropriering av eiendommer i traséen som er uheldig for etablerte bomiljøer og huseiere. Det er et politisk ønske at folk skal bosette seg nær kollektivknutepunkter. Nybygg og fortetting skjer hovedsakelig langs bybanen.

Utbygging

Det skjer stadig utbygging i regionen og det planlegges mer i årene som kommer. Planlegging av nye boligområder på Laksevåg, Dokken og i Sandviken er i full gang. Store utbyggingsprosjekter er ikke uten konflikter, og det er flere som protesterer mot utbyggerne. Byrådet har i kommuneplanens arealdel nå lagt opp til en hovedregel om fire etasjers høyde i Bergen. Vi oppfordrer alle utbyggere til å ta hensyn til naboer, eksisterende bomiljø og arkitektur.

Boligmarkedet

Boligprisene har i 2018 flatet noe ut sammenliknet med de siste årenes utvikling. Boligprisutviklingen vi har sett de siste årene har vært meget sterk og en moderasjon må sees på som et sunnhetstegn. Vi har opplevd en renteheving for første gang på en god stund. Styringsrenten ble hevet fra 0,5 prosent til 0,75 prosent, og er varslet å øke videre til i overkant av 2 prosent innen 2021.

Leiemarkedet

Den økte byggeaktiviteten i regionen har medført en rekke nye utleieboliger og en liten nedgang i leieprisene. Vår opplevelse er at leietakerne har mye å velge i og at det kan ta tid å få leid ut. Dette er for så vidt avhengig av type leilighet og tid på året, men tendensen er en svak nedgang.

Korttidsutleie

Korttidsutleie har de siste årene blitt mer tilgjengelig for folk flest via diverse nettjenester. For mange er dette en god biinntekt og fungerer problemfritt. Vi har samtidig sett utfordringer med denne utviklingen i Bergen ved at enkelte selskaper kjøper opp flere leiligheter og leier ut på linje med et hotell. En stadig utskifting av beboere er uheldig for et godt bomiljø. Regjeringen har lagt frem forslag for å begrense korttidsutleien som er forventet å tre i kraft i løpet av 2019.

Bokostnader

De kommunale avgiftene fortsetter å øke. I 2017 økte bokostnadene i Bergen kommune gjennomsnittlig med 1,9 %, opp 2020 kroner sammenliknet med 2016. Tall fra 2017 viser at Bergen er kommunen i fylket med høyest bokostnader og nummer 10 av de dyreste på landsbasis. En vesentlig årsak er gjeninnføringen av eiendomsskatt i 2015.

Frem mot 2020

Det blir spennende å følge utviklingen i bolig- og leiemarkedet i året som kommer. Varslet renteøkning, økt nettleie og eiendomsskatt er blant flere faktorer som vil føre til økte kostnader for huseiere. I 2019 vil det igjen bli anledning til å påvirke lokale styresmakter i kommunevalget. Bergen Huseierforening skal fortsette å jobbe for å være en relevant aktør for boligeiere i Bergen og omegn.



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 1500-1024

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
Harald Grimelund, styreleder
Trude Christin Valle
Dag Nødtvedt
Elisabeth Rakner
Harald thor Straten, vara

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Harald Grimelund

Redaktør:
Anniken Simonsen

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Ole Christian Juriks



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

Veivalg ved festetidens opphør

– tomtefeste til bolig og fritidsbolig

Tomtefeste fungerer slik at festeren ikke eier tomten, men leier den og bygger på den. Når kontraktstiden er ute har leieren sterke rettigheter til å overta eierskapet til tomten, rimelig. Tomtefeste er typisk en langvarig kontrakt som er inngått for lenge siden. Ofte har tomteverdien økt og tiden har løpt fra festeavgiften som ble avtalt mellom fester og bortfester/eier. Hvordan skal kjøpesummen da fastsettes?

Av Advokat Randi Hansen Våge
Partner, Stiegler WKS Advokatfirma AS



Både fester og bortfester kan stå overfor viktige veivalg når kontraktstiden er ute. Skal festeforholdet løpe videre, eller bør fester ta

steget og bli eier også av tomten? Boligeiendom er det viktigste redskap folk flest har til å sikre økonomien og øke formuen.

Boligen og hytta betyr mye for oss. Den utgjør basen for familielivet, og man knytter bånd til plassen, tomten og bygningen – samlet. Dette gjelder for fester. For bortfester er eierrollen det sentrale. Bortfester forventer avkastning av eierskapet, og lurer gjerne på om salg av tomten kunne gitt bedre økonomisk avkastning enn festeavgiften gir.

Bortfester har gjennomgående færre valg enn fester, og de valg bortfester har, styres langt på vei av festersidens valg. Hensynet bak reglene er festers behov for forutsigbarhet, når festekontrakt først er inngått og fester har bygget på eiendommen. Festersiden har en beskyttelse i regelverket som gjør at angrerett for bortfester i praksis ikke finnes.

Gjelder festekontrakten eller tomtefesteloven?

Ved motstrid mellom det som står i

festekontrakten og lovens løsning, gjelder i utgangspunktet loven. Men mange av lovens bestemmelser åpner opp for at det som er avtalt kan gå foran lovens løsning.

Dersom loven åpner opp for en avtalt løsning, og det faktisk er på det rene at avtalen regulerer spørsmålet, skal det som er avtalt gjelde.

Når aktualiseres valgmulighetene?

Hovedsakelig vil festeavtalens tidsramme bestemmes ut fra festeavtalens datering og innholdet i festeavtalen. I tillegg bestemmer tomtefesteloven følgende:

- For avtaler inngått etter 01.01.02 eller som er forlenget, gjelder festet til det blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.
- For festeavtaler inngått etter 1975 men før 01.01.02 er festetiden 80 år – dersom det ikke er avtalt lengre tid eller feste uten tidsavgrensning, eller avtalt at festet faller bort ved innløsning eller oppsigelse fra fester.
- For festeavtaler inngått før 1976 gjelder det som er fastsatt i avtalen om festetid.

Det er når festet nærmer seg et mulig opphør at partene bør vurdere sin rettsstilling og ta sine valg.

Valgmulighetene

Forlengelse av festet til bolig og fritidsbolig går av seg selv, uten at fester må foreta seg noe særskilt ved utløpet av festekontrakten. Men både for fester og bortfester kan det lønne seg å være bevisst når festetiden nærmer seg.

Festers valgmuligheter går hovedsakelig ut på at fester kan innløse eller forlenge festet, eller si opp festet.

Bortfester valg gjelder i hovedsak mulighet for å oppjustere festeavgiften, og til å velge prismodell ved innløsning.

Begge parter har mulighet hvert tiende år til å kreve regulering av festeavgiften etter KPI, dersom ikke annet er avtalt.

Festers valg

Fester kan kreve å innløse tomten når det er gått 30 år av festetiden eller når festetiden er ute. Etter at de første 30 år er passert, kan fester kreve å få innløse en boligtomt for hvert andre år som passerer, fritidsboligtomt kan kreves innløst for hvert tiende år.

I festeforhold som løper for festerens livstid har de nærstående rett til å kreve innløsning ved festers dødsfall. Dette gjelder ektefelle og livsarving, men også fosterbarn og husstandsmedlem kan ha slik rett.

Merk at krav om innløsning må fremsettes skriftlig, og senest innen ett år før innløsningstiden er inne. Ettårsfristen betyr at kravet om innløsning må fremmes ett år før det har gått 30 år av festetiden eller ett år før utløp av gjeldende festetid i festeforholdet. Siden det deretter gjelder nye muligheter for innløsning hvert andre år (bolig) og hvert tidende år (fritidsbolig), må fester passe fristen og kreve innløsning til riktig tidspunkt.

Fester må også være klar over at det kan gjelde en siste mulighet til å



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

innløse tomten ved festetidens utløp, dersom bortfester innen to år før festetidens utløp sender skriftlig oppsigelse til fester, med varsel om festetidens utløp og fristen for å kreve innløsning.

Festers alternativ til å innløse tomten er å gjøre ingenting, og festet løper da videre. Men fester må her være oppmerksom på bortfesters rett til å oppjustere festeavgiften. Her ligger nettopp festers dilemma ved festetidens utløp: Er det mest økonomisk gunstig å fortsette i festet med en oppjustert festeavgift, eller er det mest gunstig å betale innløsningssummen og bli eier?

Bortfesters valg

Bortfesters valgmuligheter er få når fester fremmer krav om innløsning. Bortfester kan bare hindre at eiendommen innløses dersom eiendommen er beskyttet av det såkalte Landbruksunntaket, som kun er aktuelt på nærmere vilkår og dersom festet gjelder fritidsbolig på en landbrukseiendom.

Dersom fester ikke krever innløsning og festet løper videre, har bortfester rett til å oppjustere festeavgiften. Kravet om oppjustering må settes

frem overfor fester innen tre år etter at festetiden er ute. Denne retten til oppjustering kan skje én gang, og kalles derfor «engangsløftet». Ved engangsløftet settes festeavgiften opp til to prosent av råtomtverdien, det vil si verdien på tomten med fradrag av de skapte verdier som er kommet til etter tomten ble opparbeidet og bebygget. Det gjelder et maksbeløp for festeavgift per dekar tomt, dette på 9000 kroner, tillagt årlig justering etter KPI etter 01.01.02.

Innløsningssum

Dersom fester velger innløsning, må pris for eiendommen fastsettes. Tomtefesteloven angir to modeller for beregning av innløsningssum, det vil si den kjøpesum fester skal betale. Alternativene er gitt av hensyn til at bortfester skal kunne velge den modell som gir høyest pris for tomten.

Innløsningssummen fastsettes etter følgende modeller, enten

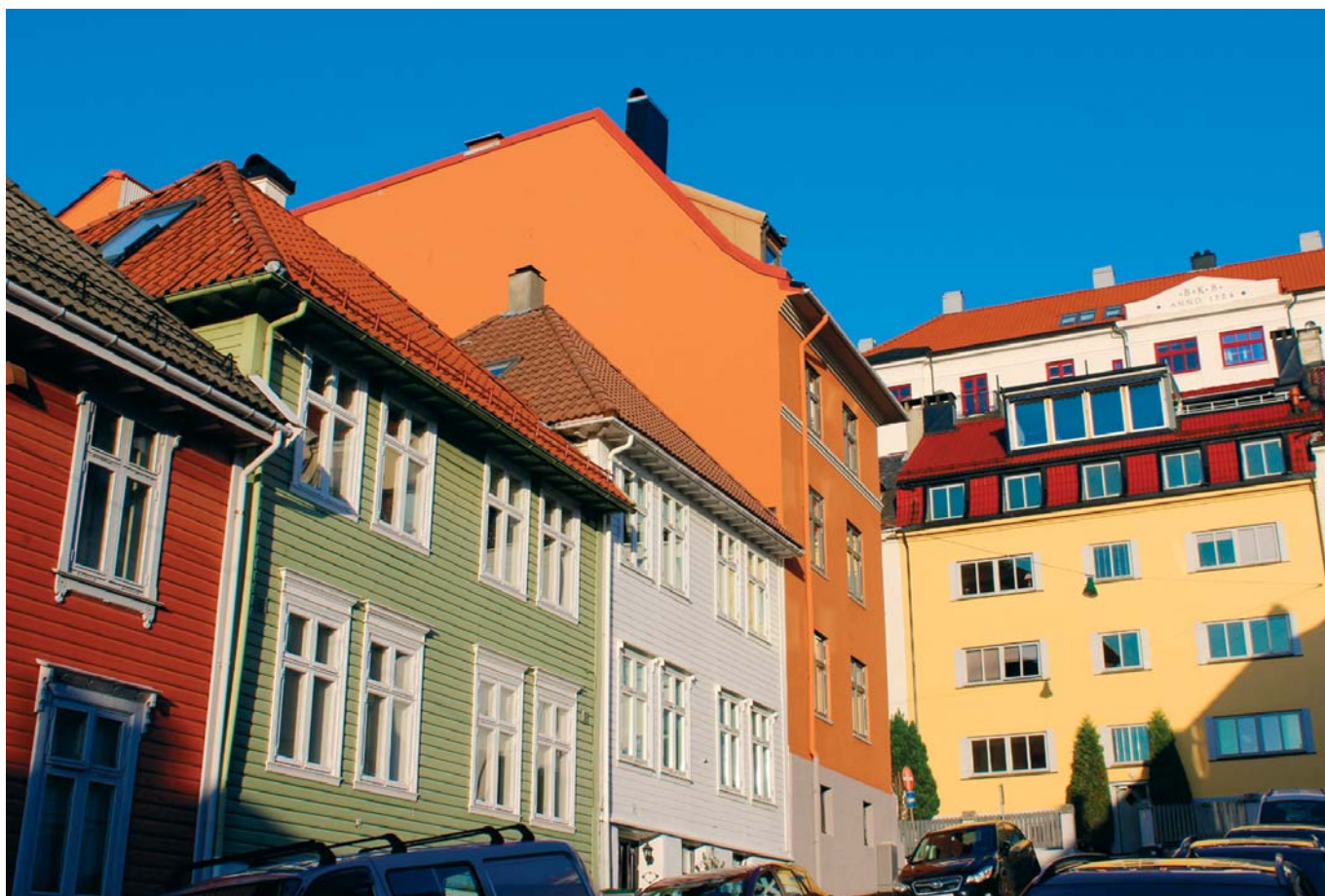
Modell 1: 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningsstidspunktet, eller

Modell 2: 40 prosent av råtomtverdien på innløsningsstidspunktet.

I beregningen etter modell 1, dersom det er ti år eller kortere til festeavtalen kan bli gjenstand for forlengelse, kan bortfester regulere festeavgiften etter «engangsløftet», før man ganger festeavgiften med 25.

Merk at modell 2 kun gjelder dersom festeforholdet er tidsbestemt og det heller ikke gjelder annen avtale om innløsningssum mellom partene.

Det har de senere år vært vurdert om fastsettelse av innløsningssum etter tomtefesteloven gir festersiden en for sterk rettsstilling og dermed går på bekostning av bortfesters eiendomsrett, slik eiendomsretten er beskyttet gjennom de internasjonale menneskerettigheter. Høyesterett har imidlertid slått fast at gjeldende regler i tilstrekkelig grad ivaretar balansen mellom partene, og har vektlagt at det er verdien av den løpende festeavgiften, og ikke tomteverdien, som kompenseres ved innløsning. Dette er igjen en konsekvens av festers forlengelsesrett, som ved siden av festers innløsningsrett står sterkt både historisk og politisk i Norge.





Siden sist

Forslag til ny arvelov

Før sommeren la regjeringen frem forslag til ny arvelov. Forslaget er tilpasset dagens familiemønstre og oppfatninger av hva som er en rettferdig fordeling av arv.

I hovedsak videreføres likevel gjeldende arveregler, og de foreslåtte endringene er mindre omfattende enn mange hadde ventet. I hovedsak foreslås å videreføre reglene om slektens arverett, den gjenlevende ektefellens og samboeres arverett, og reglene om livsarvingenes rett til pliktdelsarv.

Endringer innebærer blant annet at grensen for hva en arvelater er pliktig til å gi hvert barn (pliktdelen), øker fra én million kroner til 25 ganger folketrygdens grunnbeløp. Og den særlige beløpsbegrensningen i gjeldende lov på 200 000 kroner for andre livsarvinger enn barn fjernes.

I motsetning til før, skal man kunne testamentere bort bestemte eiendeler, også om slike eiendeler er verdt mer enn arvingens andel av arven.



Arvingen må i så fall betale det overskytende til boet.

Lovforslaget inneholder regler både om arv og om skifte av dødsbo, og erstatter dermed både arveloven og skiftelovens regler om dødsboskifte. Skiftelovens regler om skifte av felleseie ved samlivsbrudd foreslås plassert i ekteskapsloven.

Lovforslaget skal nå behandles av Stortinget. Når en ny lov om arv og

dødsboskifte er vedtatt av Stortinget, skal det fastsettes et ikrafttredelsestidspunkt. Det er for tidlig å si noe om når dette vil bli.

Timebestilling på skattekontorene

I sommer innførte skatteetaten timebestilling. Timebestilling gjøres på skatteetaten.no, per telefon eller på skattekontoret.

- I dag kan det aller meste ordnes på skatteetaten.no, og spørsmål kan besvares på nettsiden eller på telefon. Med timebestilling får de som kommer på skattekontorene bedre service. De slipper kø og de vil møte en veileder som er forberedt, sier Øivind Strømme, direktør for regionavdelingen i Skatteetaten.

Dersom noen møter opp uten å ha bestilt time, vil etatens ansatte være behjelpelig med å bestille time eller informere om hvordan man kan bestille time. Skatteetaten har nylig utvidet den digitale veiledningen til også chat og en Facebook-side for næringsdrivende.

Det er kun når det skal foretas ID-kontroll ved innflytting eller arbeid i Norge at du er pliktig til å møte på et skattekontor.

Overføring av oppgaver fra Skatteklagenemnda til Skattedirektoratet

Skattedirektoratet er blitt klageinstans på nye områder fra 1. august.

Endringen er gjelder blant annet vedtak om fastsettelse av skatt på inntekt og formue, arbeidsgiveravgift og merverdiavgift når klagegjensstanden er under 25 000 kroner og ikke er av prinsipiell art, og for vedtak om skattebegrensning ved liten skatteevne.



EDB & REGNSKAPSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSKAP

Vi hjelper deg med regnskap og skatterådgivning.

Med gode systemer for fakturering og innkreving av husleien får du bedre økonomi.

Fører regnskap for huseiere, sameier og borettslag, i tillegg til små- og mellomstore bedrifter.

Kontakt:

EDB & Regnskapsservice AS - Bryggen 9 - 5003 Bergen
Tlf. 55 33 66 10 - E-post: edb@regnskapsservice.no
www.regnskapsservice.no

Kjøp av renholdstjenester

Fra 1. juli MÅ private sjekke om vaskehjelpen er godkjent.

Dette kan enkelt gjøres på Arbeidstilsynets nettside. Tidligere var det bare bedrifter som hadde forbud mot å kjøpe renholdstjenester fra virksomheter som ikke står i Arbeidstilsynets register.

Forslag til endringer i avhendingsloven

Justis- og beredskapsdepartementet/Lovavdelingen arbeider med et forslag som gjelder tre endringer i avhendingsloven

Forslaget går for det første ut på at selgeren ikke lenger skal kunne ta alminnelige forbehold ved salg av bolig til en forbrukerkjøper. For det andre foreslås det å tydeliggjøre det alminnelige mangelsbegrepet, herunder å lovfeste en bagatellbegrensning for mangler.

For det tredje foreslås det å presisere at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en

tilstandsrapport. I tilknytning til det sistnevnte foreslås det en hjemmel til å forskriftsregulere hvilke minstekrav som må være oppfylt for at tilstandsrapporten skal ha den nevnte virkningen for kjøperen.

Forskriftshjemmelen vil åpne for å regulere krav både til innholdet i tilstandsrapportene og til dem som utarbeider dem (takstmennene).

For øvrig arbeider departementet med de lovtekniske løsningene og andre detaljer i forslaget. De tre endringsforslagene har samlet sett til formål å bidra til et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandelen, blant annet gjennom å oppfordre til økt bruk av tilstandsrapporter med høy kvalitet.

Endringene vil også kunne gjøre regelverket enklere og mer forutsigbart. I sin tur kan dette bidra til at konfliktnivået går ned, og til at man får en tryggere bolighandel for både kjøpere og selgere.

Det gjenstår å se hva som vil bli resultatet av dette lovarbeidet.



Fortsatt vrakpant for gamle vedovner

Vrakpantordningen er et tilskudd som innbyggerne i Bergen kommune kan søke for å skifte ut eldre ikke-rentbrennende ildsteder. Tilbudet er et virkemiddel for å bidra til bedre luftkvalitet og økt brannsikkerhet.

Bystyret bevilget i 2017 50 millioner kroner ekstra til panteordningen. Kommunen opplyser i november 2018 at det fortsatt er penger igjen.

Det er Bergen brannvesen som administrerer ordningen. Merk at du må

Vi bistår i alle typer eiendomssaker, så som:

- Bolig og husleierett
- Kjøp og salg av eiendom
- Sameier og seksjonering
- Naborettslige forhold
- Oppføring av boliger
- Byggesak og søknadsprosess
- Tomtefeste
- Kontrakter og avtaler
- Arv og skatt

I samarbeid med Bergen Huseierforening

Ta gjerne kontakt med oss!
www.stieglerwks.no
T: 55 21 54 00

Stiegler | WKS
ADVOKATFIRMA

bytte ut ildstedet før du søker vrakpant, og det må være skiftet ut *etter* 1. august 2017. Har du spørsmål om vrakpantordningen kan du kontakte Innbyggerservice (telefon: 55 56 55 56).

De som ikke bor i Bergen kommune, men eier bolig her, vil ikke kunne logge seg inn på søknadsskjema med MinId, siden skjemaet foreløpig kun er knyttet opp mot folkeregisteret i Bergen.

Vrakpanten er på 5 000 kroner per utskiftet ildsted. Du må bytte ut ildstedet før du søker vrakpant og sende inn dokumentasjonen sammen med søknaden. Brannvesenet gjennomfører tilsyn innen to år for å verifisere utskiftningen. Ordningen gjelder i hele Bergen kommune.

Korttidsutleie av egen bolig er skattepliktig

Vi minner om at fra og med 2018 er korttidsutleie av egen bolig skattepliktig, jf skatteloven § 7-2.

Leieinntekter fra utleieforhold som varer kortere enn 30 dager, men der omfanget ikke er omfattende nok til at leieinntekten kan anses som virksomhetsinntekt, skal beskattes som kapitalinntekt.

Endringer i reglene for Sentral godkjenning

Etter møter med bygg- og anleggsnæringen og gjennomgang av høringsinnspillene er flere endringer nå vedtatt med virkning fra 1. desember.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet tar på alvor bekymringene som bygg- og anleggsnæringen har tatt opp. Det er allerede gjennomført flere tiltak.

De to viktigste er oppnevningen av Byggkvalitetutvalget og forlengelse av overgangsordningen for Sentral godkjenning til 1. juli 2020. Endelig rapport fra utvalget skal legges frem oktober 2019.

– Utvalgets arbeid og den videre oppfølgingen av dette, vil ta tid. I mellomtiden er det viktig at vi prøver å løse enkelte av bekymringene som bygg- og anleggsnæringen har tatt opp med oss. Vi stiller blant annet krav om at faglig ledelse må være fast ansatt for å kunne få sentral godkjenning, sier statssekretær Lars Jacob Hiim.

Flere i bygg- og anleggsnæringen har særlig trukket frem at kravene til utdanning og praksis for Sentral godkjenning, er for strenge og ikke tilpasset virkeligheten. Endringene som nå er vedtatt vil bidra til å løse opp i dette.

Grunnbeløpet økte

Grunnbeløpet i folketrygden økte fra 93 634 til 96 883 kroner fra 1. mai 2018. Det er en økning på 3,47 prosent.

PIPELINER

Bergensbasert spesialist på gravefri renovering av private og offentlige vannledninger



Med 15 års erfaring er Pipeliner markedsledende i Norge. Vi opererer både offshore og på land.

For rent vann i springen, kontakt oss på telefon 55 23 03 30 eller send epost til post@pipeliner.no

Mer om skjeggkreet

I forrige nummer av Huseier, skrev vi om skjeggkreet som brer om seg i norske hjem. Insektet formerer seg og skaper bekymring for huseiere. Tvistesaker oppstår både ved utleie og i forbindelse med kjøp og salg.

Av Anniken Simonsen

Er insektet en «mangel» i juridisk forstand og hvordan håndterer vi dette rettslig? Erstatningskravene kan bli store. Nå venter vi på at Høyesterett kan gi oss en avklaring.

Hysteri

Per Jæger, som er som er administrerende direktør i Boligprodusentene, ber alle roe seg litt ned. På NRK Ytring, publisert 16. oktober, skriver han:

- Det begynner å ligne på hysteri. Boligkjøpere stevner selgere med krav om store prisavslag. Rettsapparatet må gripe inn for å dømme i en stadig striere strøm av tvister.

- Alt på grunn av et helt harmløst insekt som verken skader mennesker eller boliger. Den raske utbredelsen av skjeggkreet stiller oss overfor et viktig spørsmål: Vil vi virkelig åpne for en rettstilstand der selgere av boliger risikerer å tape hundretusenvise av kroner på grunn av ren og skjær panikk?

Jæger fortsetter:

- Slik kan det iallfall se ut. I 2016 og 2017 har tingretten felt hammeren i flere saker med det vesle insektet i sentrum. Resultatet har i flere tilfeller blitt svimlende prisavslag. I 2016 ble en kjøper tilkjent prisavslag tilsvarende 22 % av boligens verdi på grunn av skjeggkre. Flere andre dommer legger listen på mellom 10 og 15 % prisavslag, noen ganger med erstatningsbeløp på toppen. Boligforsikringsselskapet Protector varsler at de bokfører et tap på 146 millioner kroner som følge av det ufarlige insektet.

Som fluer og edderkopper?

Kommentarene til innlegget hans går i flere retninger. Noen er aldeles enig med Jæger og sammenligner insektet med fluer og edderkopper. Andre mener at de som skriver det, ikke selv har opplevd å ha skjeggkre, og mener at dette absolutt ikke bare er en bagatell å fnyse av. Noen mener krisemaksimeringen henger sammen med at det er penger å tjene, både i bekjempelsen av insektet og ikke minst i erstatningskrav og prisavslagskrav. Og andre igjen mener Jæger bare taler saken til sin egen organisasjon.

Folkelohelseinstituttet slår fast at skjeggkreet er harmløst og at det påfører minimal skade på boliger, men det sprer seg raskt.

Høyesterett

- Vi føler at huset er nesten verdiløst. Det er kanskje ikke fullt så ille. Men kan noen velge mellom dette eller et hus uten skjeggkre, vil nok kjøpere heller velge et uten insekter, sier en kjøper av et hus på Eidsvoll til NRK.

I august ble han og familien i tingretten tilkjent 500.000 kroner i erstatning etter at huset de kjøpte på Eidsvoll viste seg å være fullt av skjeggkre. Men nå risikerer de at erstatningen ikke blir noe av. Forsikringsselskapet Protector vil gå rettens vei for å begrense tapene.

Selskapet hevder de små krypene er blitt så vanlige i norske boliger at de ikke lenger kan regnes som en «vesentlig mangel» ved boligkjøp. Derfor vil Protector anke flere saker oppover i rettssystemet, og selskapet har varslet at det vil gå helt til Høyesterett.

- Reduserer ikke verdien

Protector mener å kunne vise at skjeggkre ikke bare er vanlig, men at funn av insektene heller ikke reduserer verdien på boligen når man skal selge.

- Vi mener at skjeggkre ikke gir grunnlag for verditap, har Protector

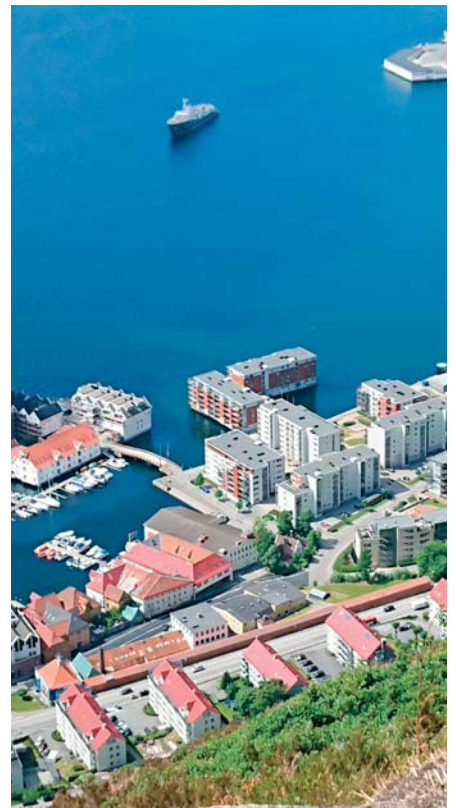
direktør for eierskifte, Merete Christensen Bernau uttalt til NRK.

Selskapet mener å ha godt grunnlag for påstanden. Protector oppgir at det i lengre tid har fulgt med på salg av eiendommer der det er allerede er opplyst om at krypene finnes i boligen.

- I et stort antall av disse sakene har selger oppnådd prisforlangende for boligen på tross av opplysningen om skjeggkre. Videre har Protector vært involvert i prosessen der en leilighet i Oslo ble videresolgt etter funn av skjeggkre. Leiligheten oppnådde samme pris med opplysning om skjeggkre, sier Bernau.

Hun mener likevel det ikke er fritt fram for å holde tilbake opplysninger om at krypene finnes i boligen.

- Dersom en bolig er hardt rammet av skjeggkre, uten at det er opplyst, må det gjøres en konkret vurdering av hvorvidt saneringskostnaden i seg selv kan representere en mangel ved kjøpet, sier hun.



Vil endre rettspraksis

Det finnes ingen avgjørelser om skjeggkre fra høyere rettsinstanser i Norge, men tingretten har flere ganger gitt medhold til kjøpere av hus der det ikke var oppgitt at det fantes skjeggkre.

Det springende punkt er om en bolig må anses som i vesentleg dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente, når boligen er befengt med insekter som det per i dag faktisk sett ikke er mulig å bli kvitt.

Hva blir utfallet

Det som i hvert fall er rimelig klart, er at selger må opplyse kjøper om insekter i huset. For foreløpig er det tross alt ikke SÅ vanlig at ALLE hus har det.

Men her gjelder det å følge med, både på utbredelsen av insektet og på rettsutviklingen i tvistesakene om temaet.

(Kilder: NRK Ytring og nrk.no)



Mur - Puss

Skifer - Flisarbeid

Montering av ovn

Piperehabilitering

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade

og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



**MURMESTER
HILLEREN AS**

– Godt håndverk til gode priser –

Telefon: 92 24 26 64

E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Før du inngår leieforhold

Det er viktig å gjøre godt forarbeid før du leier ut. Sett deg inn i husleielovens regler og les i hvert fall tipsene på disse sidene! Vær særlig oppmerksom på at du må inngå en tidsbegrenset avtale som er i samsvar med loven.

Av Anniken Simonsen

I tillegg til det praktiske med å klargjøre leiligheten for visning og utleie, er det flere ting du må huske i forkant av utleie.

Ta bilder

Ta godt med bilder av boligen før utleie. Kan du dokumentere hvilken stand leiligheten var i ved inngåelsen av leieforholdet, kan du lettere avverge konflikter ved tilbakeleveringen.

Sjekk leiers referanser

Det er viktig å velge riktig leier. Det er lov å være litt kritisk. For å gjøre det du kan for å få rett person i hus, bør du be om å få referanser fra tidligere utleier. En referanse er ikke noen garanti for fremtidig oppførsel, men det vil oftest gi en god indikasjon. Hvis du også ellers kan sjekke at opplysningene leiesøkeren gir om seg selv, stemmer, er det bra.

Inngå skriftlig leiekontrakt

En muntlig avtale kan godt være gyldig, det samme gjelder en kortfattet

og hjemmelaget kontrakt. Men unødige tvister kan avverges ved å bruke en skriftlig standardkontrakt. Standardkontraktene har også med den viktige «utkastelsesklausulen» som det ellers er lett å glemme. Vi anbefaler selvsagt vår standard leiekontrakt *Den blå husleieboken*, men det finnes også andre.

Inngå tidsbegrenset leiekontrakt

Vi anbefaler å inngå en tidsbegrenset kontrakt. Det gir sterkere grad av forutsigbarhet for begge parter. Man kan gjerne ha en oppsigelsesadgang i tillegg, men det er lurt å ha en fastsatt sluttdato for leieforholdet.

Etter lovens hovedregel er minste varighet tre år. Men hvis det gjelder utleie av lofts- eller sokkelbolig eller tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus, er minstetiden ett år.

Hvis du leier ut din egen bolig mens du selv er midlertidig borte, er det ikke regler om minstetid. Har du andre grunner for å leie ut kortere tid, kan det også være mulig, men vær oppmerksom på at det er strenge krav til sakligheten ved slik tidsbegrensning. Både sluttdato og begrunnelse må fremgå klart av kontrakten. Undersøk reglene på forhånd hvis du er i tvil om lovligheten av den tidsbegrensningen du planlegger å avtale. Det er ikke lovlig begrunnelse for kort leiekontrakt

at du vil ha en prøvetid eller at leier selv ønsker kort kontrakt – sistnevnte kan løses ved at leier gis oppsigelsesadgang.

En kontrakt med en ulovlig tidsbegrensning blir ansett som en tidsubestemt kontrakt.

Sikkerhet

Etter loven kan det maksimalt kreves depositum tilsvarende seks måneders husleie. Vi anbefaler i hvert fall sikkerhet tilsvarende tre måneders leie. Depositum skal på egen sperret depositumskonto i bank, og utleier skal betale gebyret for opprettelsen av kontoen. Vi anbefaler at depositumskontoen opprettes i samme bank som husleien betales til.

Det går også an å avtale en garanti i stedet for et depositum, typisk en garanti fra NAV. Sjekk at garantien varer hele leieperioden og at den dekker det den skal, både manglende husleie og skader oppstått i leieperioden, og ikke minst at garantien er på plass *før* leieren flytter inn.

Det er ikke lov å avtale sikkerhet på annet vis. Hvis penger betales rett til utleier, regnes det som ulovlig forskuddsleie, og leier har rett til å bo opp beløpet når han vil i løpet av leieperioden. Utleier kan ikke kreve utkastelse via namsmannen før forskuddsleien er bodd opp, og utleier kan i realiteten ende opp uten sikkerhet for manglende husleie, skader osv.

Inventarliste

Hvis du leier ut helt eller delvis møblert bør det følge en skikkelig og detaljert inventarliste med. Leier bør underskrive på listen.

Rekkefølge og formaliteter

Ikke gi fra deg nøkkelen før kontrakten er underskrevet, og første leie og depositumet er innbetalt på konto! Har leier fått nøkkel og overtatt leiligheten, selv om ikke alle formaliteter er på plass, så er leieforholdet i gang. Erfaringsmessig er det akkurat de leieforholdene som blir de problematiske...



Underveis i leieforholdet

Det kan oppstå ting i løpet av leieforholdet, som man ikke hadde tenkt på forhånd at skulle skje. Leier skaffer seg kanskje dyr i leieperioden, eller tar inn en samboer eller en fremleietaker. Noen leiere tørker tøy inne og lufter aldri.

Noen røyker inne, eller du mistenker at det brukes ulovlige rusmidler i boligen.

Tilsyn

Det er viktig å ha en god dialog med leieren. Forklar i forkant av leieforholdet hvilke punkter i leiekontrakten som er ekstra viktig for deg, og sørg for at leieren forstår hvilke regler som gjelder. Du har rett til å komme på varslet tilsyn i boligen, men du kan ikke låse deg inn uten etter avtale.

Røyking og rusmidler

Det er lov å avtale at det ikke skal røykes inne. Og brudd på dette, bør medføre advarsler, og kan i ytterste konsekvens medføre oppsigelse. Men det er jo ikke alltid så lett å dokumentere lukt.

Dyr

Har du i kontrakten at det er forbud mot dyr, så er det i utgangspunktet det som gjelder. Men vær oppmerksom på at det i loven står at *leieren likevel kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.*



Men dette betyr altså ikke at det er fritt frem for leieren å skaffe seg husdyr – det blir en konkret vurdering av om vilkårene er oppfylt.

Utvidelse av husstanden

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefelle eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Denne gruppen kan du altså ikke hindre at leieren tar i hus.

Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Men godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Det skal mye til for at vilkårene for å nekte er oppfylt.

Du har ikke rett til å øke leien selv om det blir flere personer i boligen.

Fremleie

Leieren har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre uten samtykke fra utleieren, med mindre annet følger av avtale eller lovbestemmelse. Men det er nokså mange typer fremleie hovedleieren har rett til etter loven. Delvis fremleie, fremleie ved midlertidig fravær og fremleie for resten av en tidsbegrenset leieavtale, kan utleieren bare nekte dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Skriftlig advarsel

Oppstår det avtalebrudd underveis, er det viktig at du gir leieren beskjed. Av bevismessige grunner, bør du gi advarselen skriftlig. Det skal være svært alvorlige forhold for at du kan gå direkte til oppsigelse eller heving, uten at leieren har fått varsel og mulighet til å rette opp i forholdene først. Det finnes ikke noen regel som sier hvor mange advarsler leier må ha fått før du kan gå til oppsigelse. Det vil bero på en konkret vurdering hvor alvorlige det er.



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,-

Hvordan avsluttes leieforholdet

Leieforhold avsluttes på forskjellig vis. Det enkleste er når en tidsbestemt leiekontrakt utløper, og leieren flytter ut. I andre ender av skalaen må leier kastes ut med namsmannens hjelp.

Og midt imellom har vi tilfellene hvor leier eller utleier sier opp avtalen – og da er det mye å passe på.

Tidsbegrenset avtaleperiode utløper

Når en lovlig avtaleperiode utløper, skal leieren flytte. Men dersom utleieren og leieren blir enige om det, kan de selvsgt inngå kontrakt for en ny periode. Dersom leier bare blir boende uten ny avtale og utleier forholder seg passiv i minst tre måneder etter sluttdatoen, går leieforholdet over til å bli et tidsubestemt leieforhold, med de rettigheter det innebærer for leieren. Pass derfor alltid på å fornye eller avslutte de tidsbegrensede kontraktene når de utløper.

Leier sier opp

Det er lov å inngå avtale om en tidsbestemt kontrakt som ikke kan sies opp, eller som har en bindingstid i en periode. Men dette må i så fall være tydelig avtalt. Er det ikke det, vil leier alltid ha oppsigelsesadgang. Fristen for oppsigelse er den som er avtalt i kontrakten. Er ingenting avtalt, gjelder tre måneders frist til utløpet av en kalendermåned.

Utleier sier opp

Det er strenge krav for at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig. Bruk skjema for å være sikker på at formkravene er oppfylt og sett deg inn i hvilke regler som gjelder for begrunnelse.

Dersom leieren ikke godtar oppsigelsen, kan han protestere på den innen fristen på en måned. I så fall blir ballen kastet tilbake til utleieren. Hvis utleieren ikke vil la leieren bli boende, må han bringe saken inn for rettslig avgjørelse. I Hordaland er det Husleietvistutvalget som avgjør slike saker – les mer på htu.no.

Gyldige begrunnelser for utleiers oppsigelse er at husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv

eller noen som hører til husstanden, at riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes, at leieren har misligholdt leieavtalen, eller at det foreligger en *annen saklig grunn* til å si opp leieavtalen. Grunnene må være reelle. Er du i tvil om leierens mislighold er alvorlig nok til å si opp leieren eller om grunnen din ellers er god nok, kan du gjerne kontakte Bergen Huseierforening for å diskutere saken.

Dersom oppsigelsessaken går videre til rettslig avgjørelse, kan den uavhengig av det som står over, settes til side dersom retten finner at den ut fra en vurdering av begge parter forhold vil virke urimelig.

Utkastelse via namsmannen

Dersom det er inngått en kontrakt med utkastelsesklausul og leieren ikke betaler husleien, kan utleieren få leieren kastet ut ved namsmannens hjelp. Utleier må først sende varsel (påkrav) til leieren, og deretter vente 14 dager før begjæring om

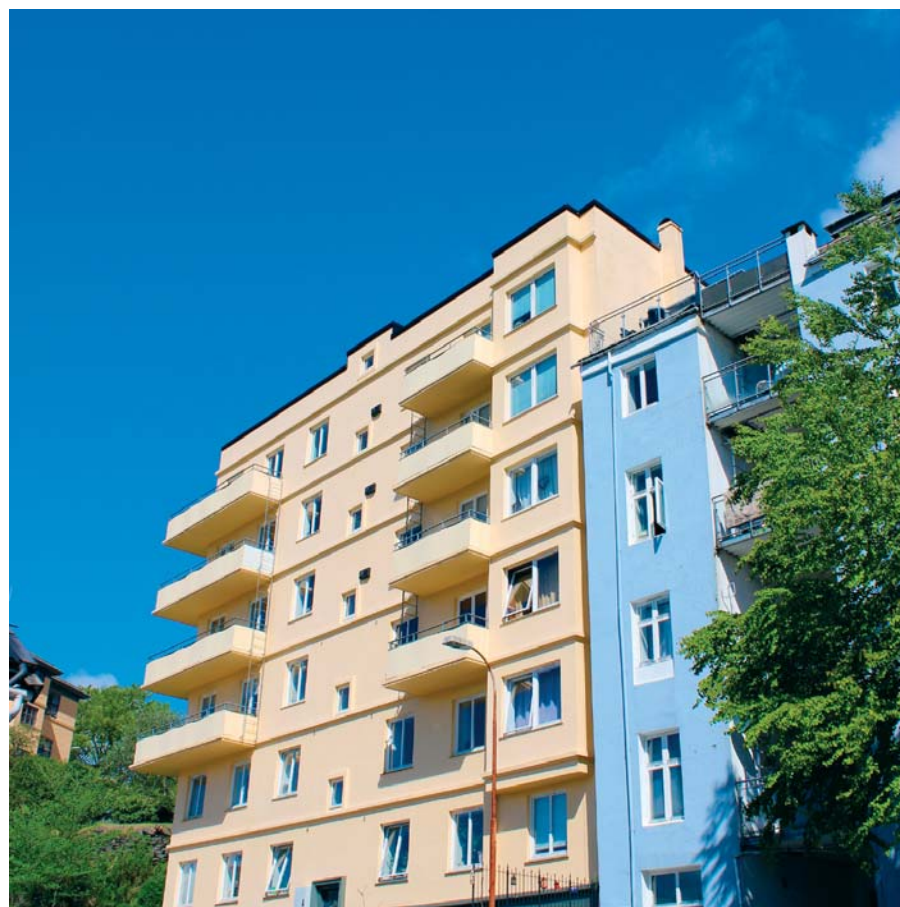
fravikelse kan sendes namsmannen. Ta kontakt med oss for å få veiledning og de riktige skjemaene.

Heving av leieforholdet

I de sakene som er ekstra alvorlige, kan utleier noen ganger ha rett til å heve kontrakten med kortere varsel enn det som gjelder for oppsigelse og eventuell bindingstid. Men det er et vilkår at det gjelder «vesentlig mislighold», og det er strenge krav. Ta kontakt med oss om du lurer på om du har tilstrekkelig grunn til å avslutte leieforholdet ved heving.

Vanskelig å si opp leier

At en utleier ikke kan si opp leiekontrakten uten en god grunn, overrasker mange utleiere. Dette er også den viktigste grunnen til at vi anbefaler tidsbestemte kontrakter. Da vet du i hvert fall at du kan avslutte et hanglende leieforhold når tidsperioden er ute.



Etter at leieforholdet er avsluttet

Når leieforholdet er slutt og leier har levert tilbake leiligheten, er det ikke sikkert at alt er avsluttet med det. Det kan være rest av ubetalt husleie eller kanskje oppdager utleier skader eller mangelfull utvask.

Felles gjennomgang

Det beste er om utleier og leier sammen går gjennom leiligheten og avklarer hva som eventuelt er mangelfullt ved tilbakeleveringen. Noen skriver en protokoll fra gjennomgangen. Men også om leier ikke er tilstede, og for eksempel bare har lagt nøklene i postkassen, bør utleier ta en snarlig gjennomgang av boligen.

Dokumentasjon og rask reklamasjon

Det er to ting som er helt avgjørende å huske på dersom det blir nødvendig å gå videre med et krav mot leier etter avsluttet leieforhold. Det ene er at du kan dokumentere kravet ditt, og det andre er at du reklamerer raskt.

Dokumentasjon gjør du enklest ved å ta bilder. Og her kan det komme til nytte at du har bilder fra innflyttingen, slik at skader og endringer som er oppstått i løpet av leietiden enklere kan dokumenteres. I tillegg må du ta vare på eventuelle kvitinger fra utbedringen, og annen dokumentasjon om det finnes.

Når det gjelder utleiers krav om erstatning, så vær oppmerksom på at det er viktig å reklamere raskt overfor leieren for at du ikke skal miste rettighetene dine. Send kravet

skriftlig og innen rimelig tid til leier – i praksis vil du normalt slite med å vinne frem med et reklamasjonskrav som er sendt mer enn 14 dager etter tilbakeleveringen.

En oversikt over hvilke feil og skader leieren har forårsaket, bør du kunne avklare nokså raskt, og ta med i den skriftlige reklamasjonen. Du får heller ta forbehold om å justere kravet når du får alle priser, kvitinger og informasjon på plass.

Veien videre

Dersom leieren ikke betaler, eller bestrider kravet og dere ikke blir enige, kan du bringe saken inn for avgjørelse hos Husleietvistutvalget (HTU). Kommer partene fortsatt ikke til enighet, avgjør HTU saken. Får du medhold der, kan du i neste runde begjære utlegg ved namsmannens hjelp, hvis leieren fortsatt ikke betaler frivillig. Avgjørelser fra HTU kan ankes til tingretten, men det skjer svært sjelden.



Oppgjør av depositumskontoen

Det er ikke enklere eller vanskeligere å vinne frem juridisk med ditt krav om du har depositum eller garanti. Men finnes det en slik sikkerhet, så vet du i hvert fall at pengene finnes om du vinner frem med kravet ditt. Et depositum eller en garanti kan også medvirke til at leieren samarbeider om en løsning fordi leieren har interesse av å få utbetalt «sin» del av depositumet og få avsluttet saken.

Blir det en tvist om utbetalingen av depositumet, er det viktig å overholde de fristene du får fra banken. Kontakt gjerne Bergen Huseierforening om du trenger veiledning i fremgangsmåten i disse sakene. Med unntak av rene ubetalte husleiekrav, som banken på visse vilkår kan utbetale til deg, er det ikke banken som skal avgjøre hvem som har rett på pengene, det er det HTU som gjør.



Rett til å kreve seksjonering

Om den nye eierseksjonsloven § 9

Fra 1. juli fikk eier av boenhet i et ikke-seksjonert sameie rett til å kreve at sameiet blir seksjonert. Seksjonering vil si at det opprettes egne enheter i eiendomsregisteret. Denne regelendringen åpner for nye muligheter for dem som bor i eller ønsker å kjøpe bolig i et ikke-seksjonert sameie.

Av Ole Christian Juriks

Frem til 1. juli har det ikke vært mulig å seksjonere uten flertall blant sameierne.

Fordeler ved seksjonering

Ved seksjonering går man fra å eie en ideell andel av en eiendom til å få en eksklusiv rett til å disponere et areal, kalt en eierseksjon. Det trenger ikke bety noen faktisk endring i selve bruken av eiendommen, men eierrådigheten blir formelt avklart. Seksjonering er typisk fornuftig i forbindelse med salg. En eierseksjon er et selvstendig panteobjekt for banken, dermed lettere å belåne og omsetningsverdien vil normalt øke.

Fremgangsmåte

Tidligere trengte man flertall i sameiet for å seksjonere. Nå er fremgangsmåten at man skriftlig varsler de øvrige beboerne og har en frist på fire uker for å komme med innsigelser. De kan kun stoppe prosessen dersom den medfører

urimelige kostnader eller ved andre tungtveiende grunner.

Så fremmer man krav om seksjonering for tingretten. Tingretten oppnevner så en medhjelper som avgjør om vilkårene for å sende søknad til kommunen er oppfylt.

Vilkår for seksjonering

For å kunne seksjonere må hver seksjon være en lovlig etablert boenhet. Hvorvidt det er en lovlig etablert boenhet beror på når boenheten ble etablert og hvilke regler som gjaldt på det tidspunktet. Hvilke regler som gjaldt ved etableringen er avgjørende for å finne ut om boenheten da var søknadspliktig eller ikke. Det er videre krav om kjøkken, bad og WC i hver enhet. For nærmere informasjon se lovens § 7.

Pålagt å oppfylle innen ett år

Det spesielle med eierseksjonsloven § 9 er at en begjæring om seksjonering kan tas til følge selv om man ikke oppfyller kravene i § 7. Dersom kravene i § 7 ikke er oppfylt vil den nye eieren bli pålagt å oppfylle kravene innen et år for å gjennomføre seksjoneringen. Et slikt pålegg skal tinglyses på den aktuelle seksjonen og opplyses om ved salg.

Ulike boliger

Tomannsboliger er ofte useksjonerte boligsameier. Eierne disponerer en

ideell halvpart hver og har boret til hver sin del. I tomannsboliger er det klare adskilte enheter, og det vil som hovedregel være uproblematisk å seksjonere. Ettersom det er to eiere kunne man tidligere ikke få flertall ved uenighet om seksjonering. Nå er det lettere for den som ønsker å få gjennomført seksjoneringen.

Men i andre typer boliger kan retten til å seksjonere etter § 9 by på utfordringer. Vi kan tenke oss en eldre enebolig på flere etasjer som har blitt bygd om til flere leiligheter. Her kan det være ulik utforming av leilighetene og det er ikke sikkert at leilighetene er lovlig etablert og oppfyller kravene i § 7. Dersom eier av en boenhet krever seksjonering for så å flytte ut, vil de gjenværende beboerne kunne sitte igjen med store utgifter for å imøtekomme lovens krav.

Stanse krav om seksjonering?

Ettersom det er en ny bestemmelse, er det usikkert hvor stor ulempen for de gjenværende beboerne må være for å kunne stanse et krav om seksjonering. Seksjoneringsavdelingen i Bergen kommune har ennå ikke hatt saker som omhandler dette. Den nye bestemmelsen vil forhåpentligvis være til gagn for mange huseiere, men det er greit å merke seg at det kan tenkes å by på enkelte utfordringer i praksis.





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



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

Midtunhaugen 13A, 5224 Nesttun • E-post: post@aogbygg.no
www.aogbygg.no • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



Nye samarbeidspartnere 2019

Vi beholder de aller fleste av de eksisterende samarbeidspartnerne våre også neste år. Fullstendig oversikt kan du se på side 23 i dette bladet og i heftet «Medlemsfordeler 2019». Men vi har her gleden av å presentere årets nye samarbeidspartnere:



Ragn-Sells

Ragn-Sells er en av Norges ledende bedrifter på avfallshåndtering. De tar imot så godt som all type avfall og

sørger for en forsvarlig forbrenning eller gjenvinning.

Ragn-Sells er som første bedrift i Norge sertifisert for samfunnsansvar, noe som innebærer et stort fokus på miljø, arbeidsforhold, menneskerettigheter, forbruk og forretningsetikk.

Ragn-Sells bidrar også til organisasjonen Hold Norge Rent som jobber for et bedre miljø. Ved aksjoner som

Strandryddedagen stiller Ragn-Sells sine avfallsmottak til disposisjon.

Nå kan medlemmer i Bergen Huseierforening nyte god av rabatt på leie av container. Det kan være nyttig i forbindelse med oppussing, riving eller ryddig av boligen. Rabattkode BHF gir medlemmer - 10% rabatt på leie av container i nettbutikken.



Lagersjefen

Lagersjefen AS leier ut minilager til bedrifter og private. Med lagerkapasitet fra 1-60 kubikk og ingen bindingstid, kan Lagersjefen tilby fleksio-

ble lagerløsninger til de fleste behov. Når du leier lager av Lagersjefen får du også låne tilhenger gratis.

Lagersjefen har ni avdelinger som tilsammen betjener hele Bergensområdet; i Fana, Sandviken, Bergen Sentrum, Nordnes, Os, Åsane, Minde og Arna.

Det kan tenkes flere situasjoner der det er greit å lagre saker og ting over en periode. Det kan for eksempel være i forbindelse med flytting eller oppussing. Medlemmer i Bergen Huseierforening får 10 % rabatt ved leie av lager hos Lagersjefen.



AOG - Anders O. Grevstad AS

Vi har i mange år hatt AOG Bygg AS som samarbeidspartner. Fra 2019 har

vi også AOG – Anders O. Grevstad AS. De holder til i samme bygg på Midttun. AOG leverer VVS-løsninger med særlig fokus på energi og miljø. Anders O. Grevstad AS har i over 100 år vært en betydelig aktør innen rørbransjen i Bergen. De utfører alt av rørleggerarbeid og ser frem til å bistå medlemmer av Bergen Huseierforening.

I tillegg til tradisjonelle rørleggertjenester og bygging av nye bad, har de også en avdeling for rehabilitering og vedlikehold. Denne avdelingen påtar seg oppgaver innenfor forebyggende vedlikehold, akkutt-service og rehabilitering. Dette gjelder innenfor fagområdene sanitær, ventilasjon, kjøling, trykkluft, brannsløkkeranlegg og vannbåren varme.



NOKAS

Allerede i vår kunne vi presentere vår nye samarbeidspartner Nokas AS. Nokas er nå fra 2019 inne for fullt som samarbeidspartner. De har et kjempegodt medlemstilbud på boligalarm til våre medlemmer. For 349

kroner per måned får du en innbrudds- og brannalarmpakke som dekker de fleste boligieieres behov. Vi er stolte av å kunne tilby våre medlemmer landets beste alarmpakke i den prisklassen.

En bauta takker for seg

Frode Sælen takket før sommeren for seg som styreleder i Bergen Huseierforening etter over 30 år i styret av foreningen. Frode har vært en sentral skikkelse i foreningen siden han kom inn i styret i 1987. Han har hele veien stått på barrikadene og talt huseiernes sak.

Frode Sælen er en ekte tjuagutt og har bodd i byen hele livet. Interessen for eiendom har alltid vært der, men det var først i 1985 han fikk øynene opp for huseiernes sak og rettigheter.

Han har hele tiden jobbet for at det offentlige skal ivareta huseierne på en fornuftig måte med forutsigbare rammer. Det er noen av grunnen til at han har vært pådriver for å skape en effektiv forening som imøtekommer huseiernes behov.

- Å være huseier innebærer at man må rette seg etter mange offentlige krav. Det er viktig at vi som forening kommer huseierne i møte og dekker deres behov gjennom juridisk bistand, gode medlemsfordeler, og at de har et sted å gå til for å få hjelp.

Frode har også vært opptatt av å bevare et mangfold blant huseierne i byen. Som organisator i foreningen har han sørget for en mangfoldig medlemsmasse fra hele distriktet.

- Det fine med en by som Bergen er at det er en god balanse mellom leiligheter, eneboliger og næringsbygg. Alle typer huseiere er representert blant medlemmene, og det er vi stolte av.

Han har selv drevet med utleie og har bare hatt gode erfaringer med sine leietakere. Han presiserer at foreningens juridiske arbeid, med gode kontrakter og oppfølging av huseiere, har vært med på å begrense antall utleiekonflikter.

- Det selvfølgelig litt vemodig å gå av som styreleder, men jeg er takknemlig for den tiden jeg har vært her. Jeg har stor tro på at det nye styret, med styreleder Harald Grimelund,

kommer til å gjøre en fremragende jobb i tiden som kommer.

Frode blir nå pensjonist på heltid og ser frem til en roligere tilværelse. Han legger til at han fortsatt vil komme innom kontoret på en kopp kaffe og slå av en boligprat.

På vegne av medlemmer og ansatte ønsker vi å takke Frode Sælen for hans bidrag til Bergen Huseierforening!



Frode Sælen ga seg i vår som styreleder etter over 30 år i Huseierforeningens styre.



a-s Eiendomsforvaltning

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

www.boligselskapet.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



Ole Christian Juriks



Anniken Simonsen

Visning av utleiebolig før salg

Vi skal selge huset vårt hvor vi har en utleid kjellerleilighet. Vi har sagt opp leietakeren med 3 måneders frist, slik det står i leiekontrakten. Han har bodd hos oss lenge og er veldig rotete av seg, og sier at vi må vente med å ha visninger og selge huset til han er flyttet ut? Men mulige kjøpere vil jo selvsagt se både på hoveddelen og utleiedelen av huset.

Hei
I husleieloven står dette i § 10-1:

I tiden før fraflytting plikter leieren i rimelig utstrekning å gi leiesøkende adgang for å se på busrommet.

Her er det to begreper vi særlig må henge oss litt opp i, det ene er «leiesøkende», det andre er «rimelig utstrekning».

Det står altså kun i loven at leieren plikter å gi adgang for «leiesøkende», det står ingenting om rett til visning ved salg. Har du en leier som gjør seg litt vrang her, er det lite du kan gjøre før leiligheten er fraflyttet. Bruker du den blå husleieboken, så har vi der tenkt på at denne situasjonen kan oppstå, og vi har tatt inn formuleringen «(...) plikter leieren å la utleieren holde visninger i boligen for **leiesøkende og/eller boligkjøpere**». Har du en slik kontrakt, har du altså hjemmel for å kreve visninger også ved salg.

Når det gjelder omfanget av visninger, står det bare at leieren plikter å gi adgang i «rimelig utstrekning». Her må det vurderes konkret, men en pekepinn kan være at dette gjelder i oppsigelsestiden, som for eksempel kan være en eller to eller tre måneder. Hvor mange og hvor hyppige visninger som ligger i «rimelig utstrekning» er derfor vanskelig å si.

Ved kontraktsinngåelsen kan man fylle inn mer spesifisert hvor ofte og når visningene kan holdes. Nok en

god grunn for å benytte de blå husleiebøkene altså!

Ellers er det verdt å merke at om leieren motsetter seg visninger i «rimelig utstrekning», så betyr ikke det at utleier kan ta seg inn med egen nøkkel uten etter avtale. Men leieren kan bli ansvarlig for det tapet denne forsømmelsen påfører utleieren. I praksis vil det likevel normalt bli vanskelig å forfølge et slikt krav, blant annet fordi det kan være vanskelig å beregne tapet og dermed erstatningskravet.

Fradrag for nytt kjøkken i utleiedel

Jeg leier ut to leiligheter i boligen jeg selv bor i. Jeg bruker omtrent 30 % av arealet selv og leier ut resten. Det siste året har jeg installert nytt kjøkken i den ene utleiedelen og malt hele huset utvendig. Hvordan skal jeg føre opp disse utgiftene på skattemeldingen?

Hei
I og med at du selv benytter en mindre del av huset enn de delene du leier ut, er utleien din skattepliktig. Du kan dermed også få fradrag for vedlikeholdskostnadene.

For kjøkkenet i utleiedelen får du fradrag for kostnadene som knytter seg til vedlikehold. De av utgiftene som knytter seg til heving av standarden regnes som påkostning, og du kan ikke få fradrag for disse. Utgiftene som knytter seg til påkostning legges til inngangsverdien og vil redusere skattepliktig gevinst ved et eventuelt salg av boligen.

Standarden tar utgangspunkt i da kjøkkenet var nytt. Hadde kjøkkenet en tidsmessig normal standard da det ble bygget, kan du bytte det ut med det som er normal standard i dag. De delene av arbeidene på kjøkkenet som knytter seg til standardheving får du som sagt ikke fradrag for. Det kan være vanskelig å fastslå nøy-

aktig hva som er vedlikehold og hva som er påkostning. Du må da foreta en skjønnsmessig vurdering av hva som er hva. Dersom kjøkkenet settes tilbake til den stand det en gang hadde, men at du samtidig utvider kjøkkenet, vil du kunne si at 90 % knytter seg til vedlikehold og 10 % påkostning. Vær så grundig som mulig og beskriv i et vedlegg hvordan du kom frem til beløpet.

For malingen av huset kan du trekke fra en forholdsmessig del basert på utleieverdien. Ettersom du selv bebor 30 % av boligen, føres 70 % av kostnadene opp som fradrag på skattemeldingen.

Skattefritt salg av naust

Jeg skal selge et naust som har vært brukt som fritidseiendom. Det er innredet med kjøkkenkrok, enkle sanitære forhold, møbler og overnattingsmulighet. Er gevinst ved salg skattefritt eller skattepliktig? Området er ikke regulert til fritidsbebyggelse, og de andre naustene i området brukes stort sett som vanlige naust til oppbevaring av båter.

Hei
Skattemessig er det de reelle forholdene som er avgjørende. Selger du noe som for deg er en fritidseiendom, og som du har brukt som fritidseiendom, er det reglene om salg av fritidseiendom som gjelder for salget. Det er ikke avgjørende om området er regulert til noe annet eller om eiendommen er registrert som et naust.

Dette betyr at dersom du har vært eier av naustet og har brukt det som din egen hytte (fritidseiendom) i minst fem av de siste åtte årene, er gevinst ved salg skattefritt.

Husk ellers på at du kjøper får riktige opplysninger om at naustet ikke er regulert til fritidseiendom, slik at du unngår reklamasjoner fra kjøper i ettertid.

Nytt fra Bergen Huseierforening

Vellykket medlemsmøte om samboeravtaler

14. november inviterte vi i samarbeid med Stiegler WKS Advokatfirma AS til temamøte om samboerkontrakter. Mange samboere utsetter å skrive en avtale. Men med dette møtet ble de både minnet om viktigheten av å ha en avtale, og de fikk gode tips til hva de bør huske på å ta med i avtalen for at den skal dekke de behovene som kan oppstå, enten det er ved samlivsbrudd eller død.

Det var stor interesse for møtet som var helt fulltegnet. Møtet ble ledet av advokat Georg Lexander, og det ble holdt i de nye lokalene til Stiegler WKS i Fortunen 1. Etter foredraget ble det anledning for medlemmene til å stille spørsmål til advokat Lexander og andre advokater fra Stiegler WKS som var tilgjengelige for medlemmene.



Medlemsmøte om arv og testamenter 30. januar 2019

Også i samarbeid med advokatfirmaet Stiegler WKS Advokatfirma AS, inviterer vi medlemmene til gratis temamøte om arv og testamenter. Møtet holdes 30. januar. På grunn av plass og forberedelser er det nødvendig med forhåndspåmelding. Som vanlig er det først til møllen som gjelder.



Medlemsmøte om utleie 5. februar 2019

Det er også snart tid for et nytt møte om utleie. Dato er satt til 5. februar. Dette kurset er beregnet for private utleiere av bolig, og tar for seg det viktigste utleier må vite om inngåelse av leiekontrakt; blant annet kontraktens varighet, oppsigelsesadgang, depositum og leier og utleiers plikter. Det blir også gjennomgått hva utleier kan gjøre underveis i leieforholdet hvis leier misligholder eller det oppstår andre problemer. Reglene om oppsigelse og utkastelse blir også gjennomgått. Dette møtet holdes av advokat Anniken Simonsen og jurist Ole Christian Juriks i lokalene våre i Øvregaten. Også her er forhåndspåmelding nødvendig.

Om våre medlemsmøter

Mer informasjon om møtene vil du finne på våre hjemmesider huseierforening.no og på facebooksidene våre. Vi sender også ut invitasjon per e-post til de av våre medlemmer vi har e-postadresse til. Møtene er gratis for medlemmer, men det er nødvendig med påmelding på forhånd.

Har vi din e-postadresse?

Har du ikke fått invitasjon til medlemsmøtene? Det kan skyldes at vi ikke har din e-postadresse. Invitasjon til medlemsmøtene skjer via e-post, i tillegg til annonsering på våre nettsider og facebook. Send oss en melding dersom du skifter boligadresse eller e-postadresse. Du når oss på telefon 55 31 69 16 mellom klokken 9 og 15 på hverdager, eller per e-post info@huseierforening.no.

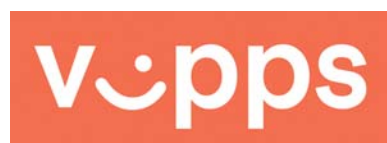
Følg oss på facebook og instagram

Bergen Huseierforening er på sosiale medier. Lik siden vår på facebook og les meldinger om møter, kurs, åpningstider og andre spesielle hendelser og generelle tips for deg som huseier. Følg oss gjerne på Instagram og se våre fine bilder av hus i Bergen.



Betal med kontanter, kort eller vipps

Medlemmer som kommer innom oss i Øvregaten for å kjøpe husleiebøker, næringskontrakter eller betale medlemskontingent, kan nå betale med kontanter, bankkort eller med vipps.



Boligkafé

Ole Christian inviterer medlemmer til vafler og kaffe første fredag hver måned i vinter. Stikk innom oss i Øvregaten 21 for en vaffel og en uformell boligprat. Datoer det blir servert vafler er i første omgang fredag 4. januar og 1. februar og 1. mars. Vaffeljernet holdes i gang mellom kl 13 og 15 disse dagene.

Årets julegave?

Ønsker du å gi medlemskap i Bergen Huseierforening i julegave! Ta kontakt på e-post info@huseierforening.no eller telefon 55 31 69 16



Forslag til temamøter eller samarbeidspartnere?

Har du forslag til temaer du ønsker vi skal skrive om i medlemsbladet eller ta opp på medlemsmøter, er du velkommen til å komme med innspill. Har du forslag til nye samarbeidspartnere, kan du også gjerne ta kontakt, enten det er en bransje generelt du mener vi burde hatt blant våre samarbeidspartnere eller det er spesiell håndverker eller leverandør du anbefaler!



Vi utfører alt i takreparasjoner og fasadearbeider
Gode medlemsfordeler

Takreparasjoner
Taktekking
Blikkenslagerarbeid
Produksjon av
tynnplateprodukter



Fasadereparasjoner
Mur- og pussarbeider
Skifer- og teglsteinsarbeider
Montering av ovner
Piperehabilitering
Totalrehabilitering av bad



Blikkenslagermester & Taktekker

Robert Slettmo AS

40 år på Bergens tak

Minde Alle 48 - 5068 Bergen
Tlf. 55 32 90 90 - robert@slettmo.no

www.slettmo.no



Murmester

O. Johansen AS

Din trygghet, vårt ansvar

Sandviksveien 26 - 5036 Bergen
Tlf. 92 02 08 17 - ove@murmesterjohansen.no

www.murmesterjohansen.no

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

Kontakt:

Gunnar 958 55 926 eller gunnar@vestlandske.no

Øyvind 416 96 812 eller oyvind@vestlandske.no

Medlemsfordeler i Bergen Huseierforening 2019



Advokat Dag Nødtvedt hos Stiegler WKS har vært samarbeidende advokat med Bergen Huseierforening siden 1989. Har høy kompetanse og lang erfaring innen fast eiendoms rettsforhold.



Arkitektkontoret Eik har lang erfaring og er sentralt godkjent som ansvarlig søker og prosjekterende arkitekt. Gratis første møte for medlemmer.



Takstering og tilstandsrapporter av bolig og skader. Befaring av alle typer boenheter ved skade, bygningsfeil og fuktproblemer.



Canal Digital

Canal Digital gir 25 % rabatt på tilknytning til deres bredbåndsnett i Bergen.



Modum er totalleverandør innen brannsikring. Modum gir gratis og uforpliktende befaring og 15 % medlemsrabatt.



Geitanger Bygg tilbyr trelast, byggevarer og gulv. Medlemmer får 30 % rabatt på ordinære priser ved kjøp av trelast og byggevarer.



Kvassheim Elektro gir medlemmer i Bergen Huseierforening 20 % rabatt på elektrisk utstyr.



Modena fliser gir medlemmer 25% rabatt på fliser til bad, gulv og kjøkken og inntil 20% rabatt på skifer og naturstein, samt inntil 15 % rabatt på ildsteder.



Hele Ruter er glassmester og medlemmer får 10 % rabatt på alle ordinære varer og tjenester.



AOG Bygg gir 15 % rabatt på arbeid utført som regningsarbeid.



Nygårdsgaten Maling og Jernvare gir medlemmer 15 % rabatt på ordinære varer.



Murmester Hilleren: Totalrehabilitering av fasade og totalpakke på bad. Medlemmer får 10-15% rabatt på materialer og blir prioriterte kunder.



RSV driver med renhold, maling og sjekk av inneklimate fukt/mugg/råte og radon. Medlemsfordeler!



Effecta ordner problemer med radon, skadedyr og sopp og har reduserte priser for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Andy Byggservice tilbyr håndverkertjenester og gir 10 % rabatt på materialer.



Nokas gir spesialpris på boligalarm for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Lagersjefen tilbyr selvbetjent minilager og gir 10 % rabatt til medlemmer av Bergen Huseierforening.



Ragn-Sells tilbyr ulike løsninger for avfallshåndtering og medlemmer av Bergen Huseierforening får 10 % rabatt for leie av container.



Anders O. Grevstad tilbyr vedlikehold og installasjon av alt innen VVS.

- Muntlig juridisk rådgiving og veiledning
- Husleiekontrakten "Den blå husleieboken" til medlemspris
- Medlemsmøter med aktuelle tema

RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen



Kährs
PERGO



Til medlemmer av BHF:

Opptil -30%

i kontantrabatt på ordinære priser,
ved kjøp av trelast og byggevarer.

Ved kjøp av parkett og tilbudsvare
– be om pristilbud.

**Vi lagerfører over 70
forskjellige typer gulv!**

6000 m² med byggevarer,
egen produktutstilling
og gode parringsmuligheter!

Våren 2019 flytter Geitanger Bygg
inn i nye, flotte lokaler på Midttun.

Geitanger Bygg er en ledende aktør innen alt av byggevarer i Bergen.
Vi har den flotteste utstillingen og det største utvalget av gulv.
At våre "Hurragutter" er de greieste folkene i byen, hjelper også på.

Kanalveien 54
Tlf: 908 050 00
geitangerbygg.no

Åpningstider:
Hverdager: 06.30-16.30
Lørdag: 09.00-14.00

Geitanger
Byggas