

Medlemsblad for Bergen Huseierforening



Husstandsutvidelse og fremleie Diskriminering på leiemarkedet

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

Vi tilbyr:
Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside
www.murmesterhilleren.no



**MURMESTER
HILLEREN AS**

– Godt håndverk til gode priser –
Telefon: 92 24 26 64 - Faks: 55 22 81 77
E-post: thomas@murmesterhilleren.no



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler

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

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

gjensidige.no



GJENSIDIGE

SPAR INN KONTIGENTEN GJENNOM ATTRAKTIV INNBOFORSIKRING



Gjennom en meget attraktiv samarbeidsavtale mellom Bergen Huseierforening og Gjensidige får du som medlem prisgunstig innboforsikring. Du får en egen rabattavtale, personlig behovsvurdering og rådgivning innen forsikring.

Les mer på gjensidige.no/huseierforening

Krever flere røykvarslere i boliger

Dødsbrannstatistikken for første halvår viste 36 omkomne i brann mot 40 omkomne i hele fjor. Nå vil Norsk brannvernforening ha strengere krav til brannvarsling i boliger.



Det norske brannregelverket har satt krav om minimum én røykvarslere per boenhet siden 1991. Da kravet ble innført, fremsto Norge som et foregangsland i Norden.

– Å få lovfestet et krav til røykvarslere i boliger var viktig og har utvilsomt spart mange menneskeliv i branner. I dag er kravet for lengst modent for en revisjon, sier Dagfinn Kalheim (bildet) i Norsk brannvernforening.

Han peker på at Norge har hatt en betydelig vekst i antall eneboliger, rekkehus og store leiligheter over flere plan, siden kravet ble innført for snart 23 år siden.

– For nevnte typer boliger er én røykvarslere for lite til å sikre at alle beboere får varsel om brann raskt nok til å kunne rømme i sikkerhet, påpeker Kalheim.

Han vil ha myndighetene med på en regelendring som sier at boliger skal ha minst en røykvarslere per 60 kvadratmeter bruksareal og minst en røykvarslere per etasje. Varslerne bør dessuten være sammenkoblet, slik at alle gir alarm dersom en detektor aktiveres.

Kan bli vanskeligere å få startlån

Forslag om å endre forskriften for startlån er nylig sendt ut på høring. Regjeringen ønsker at startlånet skal rettes mer mot de med langvarige bolig- og finansieringsproblemer.

Startlån skal gå til personer med dårlig råd, men likevel tilstrekkelig inntekt til å kunne nedbetale startlån. Lånet skal hjelpe disse inn på boligmarkedet. Startlån kan dessuten gå til personer som har langvarige problemer med boligfinansiering fordi de bor i områder med lav markedsverdi på boliger.

Forskriftsendringen kommer som et resultat av boligmeldingen som regjeringen la fram tidligere i år. Her varsles også at det skal åpnes for startlån med 50 års nedbetalingstid i særlige tilfeller.

Husbanken har i lengre tid bedt kommunene prioritere vanskeligstilte i tider med stigende etterspørsel etter startlån, også fra personer med relativt god inntekt og med gode framtidsutsikter.



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

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

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

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

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

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl



Skadedyr

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

Tlf: 55 34 90 00



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

Fylkesmannen har overtatt overformyndieriet

Ny vergemålslov ble vedtatt 11. mars 2010 og trådte i kraft 1. juli 2013. Nytt regelverk for vergemål skal ivareta en bedre rettssikkerhet og integritet for personer med verge.

Arbeidet med ny vergemålslov ble startet for å modernisere regelverket rundt vergemål og umyndiggjøring. Resultatet ble en vergemålslov som erstatter både umyndiggjøringsloven og den tidligere vergemålsloven.

Det er gjort store endringer, med innføring av ny vergemålsmyndighet og nye begreper. Av sentrale endringer kan vi nevne:

- **Ny vergemålsmyndighet**

Fylkesmannen er lokal vergemålsmyndighet og overtar overformyndierenes rolle. De kommunale overformyndierene blir lagt ned.

- **Mindreårige**

Personer under 18 år blir betegnet som mindreårige. Begrepene umyndig og umyndiggjort er tatt ut av lovteksten.

- **Vergemål for voksne**

Voksne personer som ikke er i stand til å ivareta sine interesser kan få oppnevnt verge. Loven åpner for ulike grader av vergemål. Fylkesmannens vedtak skal

alltid ta stilling til omfanget av vergemålet.

- **Vergemål med fratakelse av rettslig handleevne**

Vergemål med fratakelse av rettslig handleevne skal besluttes av tingretten, og dommen blir tinglyst i grunnboken.

Vergemålsreformen får blant annet konsekvenser i tinglysingssaker hvor det tidligere krevdes samtykke fra overformyndieriet. For visse disposisjoner over fast eiendom eller borettslagsandeler er det nå fylkesmannen som skal gi samtykke til tinglysning. De mest aktuelle typetilfellene er:

- Kjøp eller salg av fast eiendom eller borettslagsandel

- Etablere eller slette rettighet i fast eiendom eller borettslagsandel

- Pantsette fast eiendom eller borettslagsandel

Overgangsregler

Oppnevning av hjelpevergemål etter den gamle loven gjelder også etter den nye loven. Oppdraget som hjelpeverge fortsetter som et oppdrag som verge etter de nye reglene. Også i disse tilfellene er det fylkesmannen som må gi samtykke der loven krever det.

Krav om skriftlige budrunder

Finansdepartementet har bestemt at alle budrunder ved boligsalg skal foregå skriftlig fra og med 1. januar 2014. Bud gitt ved SMS eller e-post vil være godtatt etter de nye reglene.

Departementet fastsatte før ferien endringer i eiendomsmeglingsforskriften om dokumentasjon av budrunder.

Eiendomsmeglere og advokater som driver eiendomsmegling skal etter de nye reglene bare formidle bud, avslag og aksepter som er gitt skriftlig. Den videre kommunikasjonen mellom megler, selger, budgivere og andre interessenter, skal også skje skriftlig.

Alle former for elektroniske meldinger som kan lagres på trykksikker måte, oppfyller kravet til skriftlighet, herunder SMS og e-post.

Megler skal innhente legitimasjon og signatur fra budgivere før bud formidles. Megler skal dessuten informere om framgangsmåten ved budgivning i salgsoppgaven. Hovedformålet med endringene er å øke forbrukernes tillit til at budrunden foregår på korrekt måte, samt redusere antall tvister i forbindelse med avtale om kjøp og salg av bolig.

– Med dagens teknologi er tiden inne for å stille større krav til etterprøvbare budrunder, slik at budprosessen blir enda tryggere for kjøpere av hus og hjem. Kjøp og salg av bolig og fritidseiendommer er blant de viktigste og største økonomiske transaksjonene som nordmenn gjør. Derfor er vi opptatt av å legge til rette for at budrunder blir gjennomført på 100 prosent korrekt, trygt og sikkert vis, sier finansminister Sigbjørn Johnsen.

Reglene kan fravikes ved utleiemegling, utenlandsmegling og ved omsetning av eiendom som ikke er egnet til bruk for bolig- eller fritidsformål.



Radon ?

Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger

Tlf: 55 34 90 00

Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

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

Leiers rett til å ta opp flere i sin husstand

Mange utleiere føler seg regelrett lurt når de inngår leieavtale med én person, og etter kort tid tar leier med både kone og barn i leiligheten! Noen ganger ønsker ikke utleier mer enn én person i leiligheten uansett, og andre ganger mener utleier at det er ok – hvis leien kan økes.

Av Anniken Simonsen

Lovens utgangspunkt om husstandsutvidelse fremgår av husleieloven § 7-1:

Leieren har rett til å ta opp i sin husstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i husstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller busrommet klart blir overbefolket.

Nedenfor ser vi nærmere på hva dette betyr og hvilken rett leier faktisk har til å utvide husstanden. Husstandsutvidelse er noe mer enn besøk og noe annet enn fremleie. Artikkel om fremleie følger på side 8.

Hva er et husstandsfellesskap?

Det er vanskelig å si presist hvor tett de aktuelle personene i fellesskapet må være knyttet. Men det må være et visst omfang av felles husholdning, i noen grad felles økonomi, og et visst samarbeid om daglige gjøremål for at det skal komme inn under reglene om husstandsfellesskap og ikke fremleie. I tvilstilfeller må man foreta en helhetsvurdering der momenter som graden av sosialt samvær, felles måltider, felles innkjøp og felles rengjøring, står sentralt.

Det kreves ikke at partene etablerer et permanent husstandsfellesskap – man kan ha felles husstand selv om det er midlertidig.

De aller nærmeste

For den aller nærmeste kretsen av personer – ektefelle, samboer, barn

og foreldre – er det lite utleier kan gjøre hvis leier tar disse opp i husstanden. Det er ikke nødvendig med godkjenning fra utleier. Og selv om vanlig høflighet tilsier at man informerer utleier, er det ikke et krav etter loven. Disse kan altså flytte inn selv om de ikke er nevnt i leiekontrakten, og utleier heller ikke på forhånd visste om at de skulle flytte inn.

Verken ekteskap eller samboerskap må ha vært etablert forut for leieforholdet. Det dekkes av loven selv om for eksempel samboerskapet opprettes ved at leierens kjæreste flytter sammen med leier i dette leieforholdet.

Andre personer som tas opp i husstanden

Når det gjelder andre personer enn de nærmeste som er opplistet i loven, skal leieren melde fra og søke godkjenning av utleieren. Men utleier kan bare nekte å godkjenne dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller busrommet klart blir overbefolket. Leier har derfor ganske stor frihet til å utvide husstanden sin, hvis han bare søker godkjenning!

En eventuell begrunnelse om at man ikke ønsker at det skal bo flere enn én i leiligheten, at det blir økt slitasje, eller at man ikke ønsker sosialklienter eller barn i boligen, eller at man kun ønsker kvinnelig leier, holder derfor ikke. Etnisk tilhørighet, nasjonalitet, språk, hudfarge eller politiske sympatier vil heller aldri være saklig grunn.

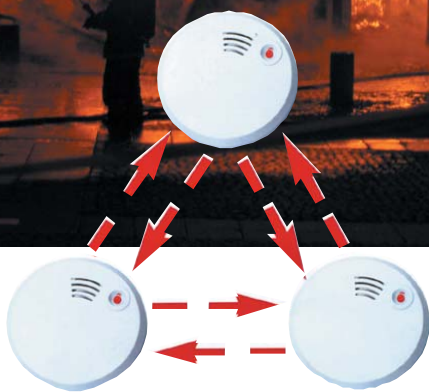
Det må være en saklig grunn som er knyttet helt spesifikt til vedkommende person som ønskes opptatt i husstanden. Utleieren kan ved denne vurderingen bare legge vekt på vedkommendes kvalifikasjoner som *beboer*. Saklig grunn kan være at vedkommende lager bråk og forstyrrer husordenen eller at det er grunn til å frykte skadeverk på boligen eller eiendommen.

Klart overbefolket

I 2009 ble overbefolkningsregelen gjeninnført i husleieloven. Det betyr at utleier kan nekte husstandsutvidelse dersom busrommet klart blir overbefolket. Loven avgjør ikke når boligen er overbefolket, men den krever at dette skal være «klart». Er man i tvil, er det neppe overbefolket...



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

Da lovendringen kom til, skrev Departementet følgende:

Det må vurderes ut fra en konkret helhetsbedømmelse hvor det legges vekt på boligens størrelse, om det er barn eller voksne, helsemessige vurderinger med mer. Det må ikke legges til grunn en streng norm. Departementet mener det kun skal være de klare tilfellene som rammes av bestemmelsen (...)

At en vanlig hybel eller liten leilighet bebos av to og ikke bare én er ikke nok til å regne den som overbefolket. Men lovendringen kan benyttes for å sikre utleiere hjemmel til å nekte i tilfeller hvor en leilighet plutselig blir bebodd av en stor «familie» med feltsenger og madrasser i alle rom. Det har vært noen stygge eksempler på utenlandske arbeidere og storfamilier som er innlosjert i små boliger på denne måten.

Merk at overbefolkningsregelen uansett *ikke* gjelder for den aller nærmeste kretsen av personer som er omtalt foran i artikkelen.

Svarfrist og krav om skriftlighet

For andre husstandsutvidelser enn de aller nærmeste, skal leier søke om utleiers godkjenning. Dersom utleieren ikke svarer på en *skriftlig* søknad om godkjenning innen én måned etter at søknaden er *mottatt*, skal dette regnes som godkjenning. Leieren kan da la vedkommende flytte inn.

– Men jeg har jo bare besøk!

Å ha gjester på besøk er leiers rett og en del av den eksklusive bruksretten som følger av leieavtalen. Det kan være familie, venner eller kjæreste som er på besøk, med eller uten overnatting. Med mindre det går over grensen mot opptak i husstanden eller fremleie, kan utleier ikke gjøre mye med dette, hvis leier og gjester for øvrig oppfører seg bra.

Men det er leiers ansvar å se til at gjestene overholder de vanlige husordensreglene som gjelder for leieren selv. Gjentatte problemer med leiers gjester kan bli regnet som mislighold som kan føre til sanksjoner mot leier selv.

Avtaler som begrenser muligheten for besøk og husstandsutvidelse

Sett fra utleiers side er det slett ikke alltid ønskelig at leier gir andre bruksrett til husrommet. Leiers personlige egenskaper kan ha spilt en rolle for utleier ved inngåelsen av leieforholdet.

Husleieloven regulerer rammene for hva utleier kan tillate seg her. Noen utleiere tar derfor inn i kontrakten et eget punkt som begrenser leiers rett til besøk og til å bli flere leiere, og tenker at da er de sikret. Men så enkelt er det ikke.

En avtaleklausul som regulerer antallet personer som skal bo i boligen, antas å ville bli kjent ugyldig i en rettslig tvist.

Husleieloven har en generell bestemmelse som sier at det ikke er lov til å avtale vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som ellers gjelder etter loven. Husleieloven regulerer både husstandsutvidelse og fremleie i kapittel 7 og disse reglene kan ikke fravikes til

ugunst for leieren. En slik klausul i en leiekontrakt vil derfor betraktes som en begrensning i leiers rettigheter.

Uansett kan en slik begrensende avtale komme i strid med avtalelovens § 36 hvis avtaleklausulen griper så sterkt inn i leiers privatliv at det vesentlig forringer leiers livskvalitet eller normale livsutfoldelse. Kommer saken på spissen, vil vurderingen bli en avveining av leiers behov for opptak i husstanden mot utleiers behov for at det ikke skal bo flere, og alt i alt av rimeligheten av en slik avtaleklausul.

Avtaler om høyere pris ved flere personer

Utleier har kanskje tatt en moderat leie fordi leier er alene. Når leier så tar inn en ekstra person, forsvinner de hensynene som begrunnet den lave leien. Nå er det to inntekter som skal dele på leien, og det er to som sliter på leiligheten og inventaret i stedet for en.

Men man kan altså ikke endre husleien midt i en leieperiode – utenom etter lovens regler om økning med konsumprisindeks og til gjengs leie. Man vil heller ikke vinne frem med en oppsigelse av leier begrunnet

med at han ikke vil godta en husleieøkning på grunn av det nye samboerskapet.

Blir man derimot enige med leier Anne om å avslutte hennes leieforhold og inngår så en ny skriftlig avtale med Anne og Per om en ny kontrakt for en ny periode med ny leiesum, så er det greit, og det er lovlig. Men da er det altså basert på frivillighet fra leiers side.

Hva kan utleier gjøre?

Det beste rådet vi kan gi, er at utleier allerede ved inngåelsen av kontrakten mentalt forbereder seg på at det kan komme flere i leiligheten i løpet av leieperioden. I praksis vil vel det si å sette en husleie som tar høyde for bruk og slitasje fra mer enn de opprinnelig avtalte leierne.

Helst bør utleier også velge en ordning hvor leier belastes utgiftene for eget strøm- og varmtvannsforbruk – normalt gjøres dette ved at leier har eget abonnement. Da behøver ikke utleier føle seg lurt om strømforbruker øker. Har man i tillegg en tidsbegrenset kontrakt vil jo også et leieforhold som ikke gikk helt som man ønsket, ta slutt en gang.



Utvidelser i bofelleskap

I et bofelleskap er det ofte de andre leierne som reagerer på at det blir trangere om plassen på felles kjøkken og bad, og at det er flere personer som fyller felles rom og bruker av felles strøm.

Selv om bofelleskap ofte består av unge og fleksible leiere som ikke er så nøye på disse tingene, viser det seg at dette blir en gjentakende kime til konflikt – og noe utleier blir bedt om å ordne opp i.

Kan ikke nekte samboer

Dersom en av leierne tar inn samboer (eller andre som faller inn under den aller nærmeste kretsen, jf artikkelen foran), gjelder de samme reglene her også. Utleier kan etter loven ikke nekte det.

Ønsker en av leierne i kollektivet å ta inn en ny person, gjelder den samme hovedregelen om at det skal søkes om godkjenning fra utleier, og at utleier bare kan nekte hvis han har saklige innvendinger mot vedkommende person.

Etter husleieloven gjelder derfor akkurat de samme reglene for bofelleskap som for andre leieforhold, og det skal mye til for at utleier kan nekte. Dette er ett av flere eksempler på at husleieloven ikke alltid passer spesielt godt for bofelleskap.

Oppfordre leierne til avtale

Det er lurt å oppfordre beboerne til selv å lage regler internt i bofelleskapet.

Leieren som lar kjæresten flytte inn, har ikke rett på større andel varmtvann eller mer plass i kjøleskapet enn han hadde før...

Må utleier finne seg i fremleie?

I et fremleieforhold er det et avtalerettslig forhold mellom hovedleier og fremleier. Men det oppstår ikke noen direkte avtale mellom utleier og fremleier. Fremleie skiller seg fra overføring av leierett ved at hovedleieren fremdeles vil hefte overfor utleieren.

Grensen mot fremleie

Fremleie står vi overfor når leier (hovedleier) helt eller delvis overlater bruksretten til husrommet til tredjemann (fremleier), uten å avslutte leieavtalen mellom seg selv og utleieren. Fremleieavtalen kan gjelde hele eller deler av den boligen hovedleier har bruksretten til.

Ulike typer fremleie

Husleieloven har litt ulike regler avhengig av om det er snakk om fremleie av del av bolig, hele boligen eller i forbindelse med tidsbestemte leieavtaler.

Hovedregelen finner vi i husleieloven § 7-2. Den sier at leieren *ikke* har 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. Etter hovedregelen kan utleier fritt nekte fremleie uten begrunnelse. Men det finnes flere lovhjemlede unntak med stor praktisk betydning. Etter disse unntakene kan utleier bare nekte godkjenning dersom lovens grunner er til stede.

Fremleie av del av bolig

Leier av bolig som selv skal bo i boligen, kan fremleie en del av boligen med godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Her kjenner vi igjen formuleringene fra husstandsutvidelse i artikkelen foran. Så lenge leieren selv bor i leieboligen, men velger å leie ut *en del av* den samme boligen til en annen, er det vanskelig for utleier å hindre det. Dette er en praktisk form for fremleie, ofte begrunnet med at leier kan dele utgifter med en ekstra person.

Utleier har bare rett til å nekte dersom han har en saklig grunn som relaterer seg til fremleierens kvalifikasjoner som beboer eller dersom boligen klart blir overbefolket.

Fremleie ved midlertidig fravær

Leier av bolig kan fremleie med utleierens godkjenning inntil to år ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Langvarige ferier og reiser faller normalt utenfor bestemmelsen. Om det ellers foreligger tungtveiende grunn, må avgjøres ved en konkret vurdering.

Denne formen for fremleie skjer antagelig i relativt beskjedent omfang,

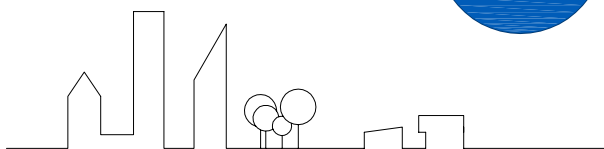
Husstandsutvidelse

- Alltid rett til husstandsutvidelse til den nærmeste krets av personer (ektefelle, samboer, barn og foreldre).
- Rett til husstandsutvidelse til andre personer med utleiers godkjenning. Utleier kan bare nekte dersom saklig grunn mot vedkommende person eller dersom klart overbefolket.

Fremleie

- Ikke fremleierett uten grunnlag i avtale eller lov.
- Delvis fremleie er lov er med utleiers godkjenning. Godkjenning kan bare nektes ved saklig grunn mot vedkommende person eller dersom klart overbefolket.
- Fremleie ved midlertidig gyldig fravær inntil to år er lov med utleiers godkjenning. Godkjenning kan bare nektes ved saklig grunn mot vedkommende person eller dersom klart overbefolket.
- Fremleie for resten av en tidsbestemt leieavtale lov med utleiers godkjenning. Godkjenning kan bare nektes ved saklig grunn mot vedkommende person eller dersom klart overbefolket. Utleiers ugyldige nektelse medfører oppsigelsesrett for leier med tre måneders frist.

arkitektkontoret



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



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

men hjemmelen er altså til stede ved slikt midlertidig fravær.

Godkjennelse kan også her bare nektes dersom fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket.

Fremleie ved tidsbestemte leieavtaler

Er leieavtalen inngått for en bestemt tid, kan leieren fremleie for resten av leietiden med godkjennelse fra utleieren. Blir godkjennelse nektet uten at fremleierens forhold gir saklig grunn til det eller husrommet klart blir overbefolket, kan leieren si opp avtalen.

Dette er en type fremleie som er praktisk når det mangler oppsigelsesadgang og det er lang bindingstid i kontrakten. Er leier etter kontrakten avskåret fra å si opp leieforholdet, kan dette være en løsning som ivaretar både leiers behov for å flytte før avtalens opphør, men som også sikrer utleier et leieforhold og leieinntekter ut den opprinnelig avtalte perioden. Hvis utleier ikke er fornøyd med den eller de fremleiekandidatene som foreslås, men mangler saklig grunn, kan leieren si opp med tre måneders varsel. Men da har begge parter fått en sjanse til alternativ løsning først.

Har utleieren saklig grunn for å nekte fremleie, kan leieren ikke si opp. Han må betale leie selv om han verken har anledning til å bo i boligen selv eller får fremleid.

Godkjennelse ved passivitet

Svarer ikke utleieren på en skriftlig søknad om godkjennelse innen én måned etter at søknaden er mottatt, skal dette regnes som godkjennelse.

Fremleierens stilling ved oppsigelse

Som nevnt tidligere foreligger det ikke egentlig noe partsforhold mellom utleier og fremleier. Men det finnes likevel spesielle regler dersom utleieren har tenkt å si opp hovedleieforholdet og det foreligger et lovlig fremleieforhold. Blant annet skal utleieren da sende kopi av oppsigelsen til fremleieren. Vi går ikke detaljert inn på disse reglene, men vær oppmerksom på at reglene finnes om en slik situasjon skulle oppstå, jf husleieloven § 7-7.

Standard tenancy agreement

Den blå husleieboken – også på engelsk!

Vi minner om at Bergen Huseierforenings standard leiekontrakt for utleie av bolig – den blå husleieboken – finnes også i engelsk versjon.

Stadig etterspørsel etter en god engelsk leiekontrakt har gjort at vi har fått oversatt vår standard leiekontrakt til engelsk.

Kan kombineres med den norske

I alle leieforhold bør utleier og leier ha hvert sitt undertegnede kontraktseksemplar. Det beste er alltid om begge parter har helt like kontrakter, det vil også si på samme språk. Men oppsettet i den engelske kontrakten er det samme som for den norske og kontraktene kan derfor benyttes også i de leieforholdene hvor den ene parten ønsker den norske versjonen og den andre parten foretrekker engelsk – forutsatt at du bruker den norske blå husleieboken fra 2009 eller senere.

De «gamle» husleiebøkene (før 2009) bør ikke brukes sammen med den engelske.

Har man avtaleforhold hvor den ene avtalen er oversatt, er det vanlig å ta inn noe om hvilken kontrakt som har forrang ved rettslig tvist, for eksempel slik: «In the event of conflict between the Norwegian agreement text, and the English translation, the Norwegian text shall take precedence.»

Medlemspris

Medlemmer kan kjøpe kontrakten til medlemspris kr 35,- per stykk ved å kontakte Bergen Huseierforening. Kontraktene vil også etter hvert være til salgs (uten medlemsrabatt) hos bokhandlere i Hordaland.





Siden sist

Én av fire klager på boligkjøp

Hver fjerde boligkjøper klager på huset de har kjøpt. De fleste klager på problemer med baderom og våtrom.

Statistikk fra forsikringsselskapet Help viser også taklekkasjer, problemer med drenering og feil på elektriske anlegg er gjengangere over problemer som boligkjøpere oppdager etter boligkjøpet, skriver Dagsavisen.

– Det er tall som har holdt seg stabile lenge. Klagene er jevnt fordelt over landet, og det er like mange klager på eldre som på yngre boliger, sier Dag Are Børresen i Help.

Mange av boligkjøperne som klager, opplever problemer med å nå fram. I mange domstoler er ventetiden mellom et halvt og ett år, noe som gjør at mange boligkjøpere gir opp. Advokat Toril Løken Sandvik, som har jobbet med flere eierskiftesaker, mener at forsikringsselskapene bevisst trenerer slike saker for å trette ut kjøperne.

– Eierskifteforsikringsselskapene betaler vanligvis ikke frivillig. Det kan synes som om noe av strategien er å trenere sakene, blant annet gjennom stadig bytte av saksbehandler, sier hun.

– Boligprisene skal opp

Signalene om at prisene på bolig vil falle eller stabilisere seg i år er feil, mener Boligprodusentene.



– Vi ser at prisen på boliger i Norge fortsatt ser ut til å være stigende, til tross for nedgang i sommer, sier Per Jæger (bildet) i Boligprodusentenes forening til Dagens Næringsliv.

Den siste tiden har det vært spådd at boligprisene er på vei ned. Siste boligprisstatistikk fra eiendomsmeglerbransjen viste en nedgang på 2,1 prosent i juli i forhold til juni.

Jæger mener det er ulogisk å tenke

at boligprisene vil falle når det fortsatt er boligmangel i Norge. Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå og Boligprodusentenes forening bør det bygges 38.000 boliger hvert år for å imøtekomme befolkningsveksten, mens det nå bygges langt færre.

Jæger peker ut den harde konkurransen om de beste tomtene som den viktigste årsaken til at boligprisene vil øke.

– Stor konkurranse om tomter presser prisene opp, noe som igjen gjør det vanskelig for boligprodusentene. Når det produseres færre boliger enn etterspørselen tilsier, vil du selvfølgelig få økte priser, sier Jæger.

Han peker også på at byggekostnader i Norge har økt det siste året. En av årsakene til dette kan være at tømmerselskapene har sett seg nødt til å øke prisene på tømmer for å komme i pluss.

Jæger tror den synkende viljen blant boligprodusentene til å starte nye prosjekter virker direkte inn også på bruktboligmarkedet. Dermed vil det altså bli en generell prisstigning.

– Det må bli større vilje blant kommunepolitikere til å tilrettelegge for boligbygging, spesielt når det gjelder leiligheter, sier Jæger. Et av tiltakene han etterlyser er regulering av flere tomter, slik at tomteprisen ikke skremmer boligprodusentene vekk fra viktige markeder, sier Jæger.

Enda vanskeligere for førstegangskjøpere

Det skal bli enda vanskeligere for førstegangskjøpere å låne penger til bolig, ifølge Norges Banks utlånsundersøkelse. Bankene skylder på strengere krav fra myndighetene.

Undersøkelsen blir gjennomført blant bankene fire ganger i året. Resultatet for andre kvartal som forelå i midten av juli viser at bankene vil bli streng-



ere med å innvilge lån til bolig, skriver Dagens Næringsliv.

Særlig ønsker bankene å stramme inn praksisen for utlån til første-gangskjøpere. Det har allerede blitt vanskeligere for denne gruppen å skaffe seg boliglån på grunn av innstramminger i fjor om at man kan låne maksimalt 85 prosent av boligens verdi.

Bankene ønsker ytterligere innstramminger fordi de trenger mer penger. Ønsket om mer penger henger sammen med et forslag fra Finansdepartementet, som det ikke vil foreligge konklusjon på før til høsten, om at bankene må ha mer kapital bak hver krone de låner ut til boligformål.

Ifølge avisen er det ikke tatt noen beslutning om hvordan boliglånene skal vektes for å følge opp forslaget fra departementet, og det er uklart om dette kan være forklaringen på at bankene svarer som de gjør i undersøkelsen. Verken Nordea eller DNB kjenner seg igjen i at det vil bli vanskeligere å få førstehjemslån.

Strengere tekniske forskrifter rammer boligbyggingen

Tall fra Boligprodusentenes Forening viser at igangsettingen av boliger i 1. halvår går ned med 5,6 prosent sammenlignet med samme periode i fjor.

– Det er spesielt innenfor leiligheter i blokker vi merker nedgangen, sier Per Jæger i Boligprodusentenes Forening.

– Vi ser nå at følgene av de nye forskriftene med nye krav til byggverk - TEK 10 - slår inn for fullt. Nå må vi heller se på hvilke krav som kan fjernes. Myndighetene har gjort inn-gangsbilletten dyrere for dem som skal inn i boligmarkedet, sier Jæger.

- Igangsettingen av boliger i 1. halvår 2013 viser en nedgang på 5,6 prosent sammenlignet med samme periode i 2012.
- Boligsalget i 1. halvår 2013 ligger 0,9 prosent over samme periode i fjor.
- 25 prosent nedgang i igangsatte leiligheter

– Vi må bygge minst 38.000 boliger hvert år for å møte befolkningsveksten. Spesielt Oslo henger etter i boligbyggingen i forhold til bolig-behovet, fortsetter han.

– At det bygges for få boliger er et nasjonalt problem og Stortinget og regjeringen må derfor ta en større rolle i boligpolitikken. Å bygge mer er helt nødvendig for at vanlige folk skal ha råd til å kjøpe bolig og for å unngå nye klasseskiller, avslutter Per Jæger.

Forslag til forenklinger i byggreglene

Siktemålet med endringsfor-slagene som nå er sendt på høring, er å effektivisere byggesaksprosessene.



– Jeg ønsker en enklere hverdag for folk flest, for utbyggere og kom-muner, sier kom-munal- og regio-nalminister Liv Signe Navarsete (bildet).

Det skal ikke være nødvendig med kommunal saksbehandling av garasjer og mindre tilbygg som er i samsvar med plan og regelverket ellers. Slike saker skal kun registreres i kommunen, og tiltaket kan settes i verk etter tre uker. Innsigelser fra naboer skal ikke påvirke behand-lingstiden i byggesaker.

Lovforslaget innebærer større tillit til at den enkelte tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket.

– Vi vil gjøre det enklere og raskere, og gi større ansvar til den enkelte utbygger. Dette vil også gi færre omkamper i planprosesser som fører til frustrerende forsinkelser, sier Navarsete.

Høringsnotatet inneholder også forslag om oppheving av de obliga-toriske godkjenningsordningene for foretak som skal ha ansvarsrett i byggesaker. Hovedsystemet i loven ellers for ansvar og kontroll vil ikke bli endret.

Høringsfristen utløper 25. oktober.

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 hjelpelige 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

Boligtype avgjør kjøpernes tidshorisont

Hvor lenge en boligkøper planlegger å bli boende i boligen avhenger av hvilken type bolig det er. Det kommer fram i en undersøkelse gjennomført blant meglere tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund.

Undersøkelsen viser at eiendomsmeglere ser at kjøpere av leiligheter planlegger å bli boende der i underkant av fem år før de kjøper noe nytt, mens kjøpere av rekkehus er mer langsiktige og har en tidshorisont på sju år. Kjøpere av eneboliger er de som er mest for å planlegge for framtiden og tror at de skal bli boende i over 11 år.

– Kjøpsmønster avhenger mye av livssituasjon og da er det naturlig at folk i etableringsfasen bor kortere i mindre boliger, mens de blir boende lengre i større boliger når de blir mer etablerte og får en mer stabil økonomi, sier direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Finn Tveter.

Svaret fra de 550 eiendomsmeglerne over hele landet som har vært med i undersøkelsen og til daglig kjenner

pulsen på boligmarkedet viser mange likheter, men også en del regionale forskjeller i hvor langt perspektiv kjøperne av de ulike boligtypene har.

Grønneviksøren studentboliger – endelig klare

Noen dager før skolestart kunne endelig studentene flytte inn i studentboligene på Grønneviksøren – nesten to år etter opprinnelig innflyttingsdato.

I løpet av noen få dager flyttet nærmere 600 studenter inn i de nye studentboligene, som rommer til sammen 727 boliger over åtte etasjer.

Etter planen skulle 431 studentboliger stå klare på Grønneviksøren til studiestart høsten 2011. Prosjektfeil, riving og konkurs for en av underentreprenørene har derimot ført til betydelig forsinkelser, og det er først nå, to år etter planen, at de første studentene kan flytte inn.

Grønneviksøren studentboliger er et miljøvennlig lavenergiprojekt, som blant annet gjør bruk av fjernvarme

til all oppvarming. De enkelte hybler og leilighetene varierer i størrelse fra 16 til 60 kvm. Det er dessuten store arealer til fellesbruk, blant annet oppholdsrom, kjøkken og takterasser. Leieprisene ligger på mellom 3.900 og 8.000 kroner.

Økning i kommunale gebyrer

De kommunale gebyrene knyttet til bolig steg med 2,9 prosent på landsbasis fra januar 2012 til januar 2013.

Nye tall fra Statistisk sentralbyrå viser at hver husstand i gjennomsnitt betaler nærmere 10.200 kroner for tjenester knyttet til vann, avløp, renovasjon samt feiing og tilsyn.

SSB skriver videre at om vi ser gebyrene for de kommunale tekniske tjenestene under ett, er det også denne gang gebyret for feiing og tilsyn som har hatt den største økningen med 11,8 prosent fra 2012 til 2013. Avløpsgebyret steg 3,9 prosent, og vanngebyret økte 3,2 prosent. Renovasjonsgebyret gikk derimot ned med 0,5 prosent i denne perioden.

Bergen Huseierforening inviterer til

Ettermiddagskurs for utleiery av bolig

Torsdag 26. september 2013 kl 18-20

Kurset er beregnet for private utleiery av bolig og tar for seg det viktigste utleiery må vite om inngåelse av leiekontrakt: varighet, oppsigelsesadgang, depositum og leier og utleierys plikter. Det tar for seg hva utleiery kan gjøre underveis i leieforholdet hvis leier misligholder eller det oppstår andre problemer. Reglene om oppsigelse og utkastelse blir også gjennomgått.

Kurset er et samarbeid med Danske Bank og holdes i bankens nye lokaler i

Christian Michelsens gate 6 b

Kurset holdes av Anniken Simonsen, daglig leder og advokat i Huseierforeningen.

Forhåndspåmelding per telefon 55 31 69 16 eller per e-post

info@huseierforening.no

Begrenset antall plasser

Kurset er gratis for medlemmer av Bergen Huseierforening.

For andre koster kurset kr 575.



Siste frist for måling av radon

Det har vært mye mas om radonmålinger i det siste, og vi gir oss ikke helt ennå. Ikke glem at 31. desember i år er siste frist for utleiere til å oppfylle kravene til radon i den nye strålevernforskriften.

Alle som leier ut bolig, må måle radon. Dersom målingene viser for høye nivåer, har utleier ansvaret for å utbedre dette. Radonreducerende tiltak må følges opp av en ny måling, for å kontrollere at tiltakene har hatt tilstrekkelig effekt. Siste frist er altså utløpet av 2013.

Har hatt tre år på seg

Ny strålevernforskrift trådte i kraft 1. januar 2011. Det ble innført en treårig overgangsperiode for grenseverdiene for radon. I løpet av denne treårsperioden skal utleiere av boliger ha fått tid til å måle radon og gjøre tiltak. Dette gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Enkelt å måle

Å måle radon med sporfilmer er en enkel og grei metode. For de aller fleste er også sporfilm den rimeligste måten å måle radon. Sporfilmer kan sendes i posten, og du gjennomfører målingen enkelt selv. Etter at målingen er gjennomført, får du en målerapport tilbake med ferdig utregnede årsmiddelverdier. Det er også sporfilmlaboratoriet som er ansvarlig for at målingen er kvalitetssikret.

En radonmåling innendørs bør være en langtidsmåling på minst to måneder. Dette for å fange opp den naturlige variasjonen av radonnivået. Det anbefales dessuten at målingene

foretas i perioden fra midten av oktober til midten av april ettersom vinterhalvåret er fyringssesong, og i denne perioden er radonkonsentrasjonen mest stabil.

Slik måler du radon:

Radonmålingen ved hjelp av sporfilmer kan med letthet utføres av enhver huseier. Statens strålevern anbefaler følgende fremgangsmåte for å måle radon i boliger:



- Ta kontakt med et firma som tilbyr langtidsmåling med sporfilm. Måleutstyret sendes i posten. Noen steder kan du også få kjøpt radonmålinger gjennom kommunen, ofte til en fordelaktig pris. Ta kontakt med kommunen din for å høre om det er en slik ordning der du bor.
- Du trenger minimum to sporfilmer per bolig, og dersom boligen har flere etasjer, minst en i hver etasje.
- Sporfilmene plasseres i oppholdsrom, og vi anbefaler at du måler i minst ett soverom og i dagligstue. Dersom man har oppholdsrom i kjeller, bør det også måles der. Målinger i for eksempel bodere,

lagerrom, kott eller tekniske rom er ikke relevant for sammenligning med grenseverdiene.

- La sporfilmene ligge i minimum to måneder, gjerne lenger.
- Når måleperioden er over, returnerer du sporfilmene til firmaet. Sporfilmene blir analysert og du får tilsendt en målerapport med opplysninger blant annet om beregnet årsmiddelverdi.
- Målerapporten er dokumentasjon på radonnivåene.

Elektroniske apparater

Et alternativ til bruk av sporfilmer er å benytte elektroniske apparater som måler radon. Fremgangsmåten er omtrent den samme som ved bruk av sporfilm, og det er verdt å merke seg at selve måleprosessen ikke går fortere om man bruker et elektronisk apparat.

I likhet med en sporfilm må et elektronisk apparat være plassert på samme sted i rommet i minimum to måneder. Du må ha minst to målepunkter og minst ett punkt per etasje. Etter endt måleperiode kan årsmiddelverdien beregnes på grunnlag av det måleresultatet man kan lese av.

Samarbeidspartnere tilbyr radonmåling

For de av dere som ennå ikke har målt radon, anmoder vi om at dette settes i gang snarest. Ta gjerne kontakt med en av våre samarbeidspartnere som utfører radonmålinger og tiltak mot radon. Dette er ISS og Effecta, som begge tilbyr medlemsfordeler. Se egne annonser i bladet eller i medlemsfordelslisten.

Diskriminering på leiemarkedet

At det skjer faktisk diskriminering på det private leiemarkedet, er ingen nyhet. Leietakere som ikke kan norsk, eller som bare har «unorsk» navn eller hudfarge, sliter mer med å få leiebolig enn andre.

Av Anniken Simonsen

Diskriminering skjer i praksis også av mange andre grunner, selv om det er slått fast i husleieloven at det ved utleie av husrom *ikke* kan tas hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn, nedsatt funksjonsevne eller seksuell orientering.

Både ved etablering og underveis

Diskrimineringsforbudet gjelder i etableringsfasen – selv om husleieloven ikke ellers har regler om selve etableringen av leieforholdet. Men de samme forhold kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, fremleie, personskifte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet.

Å legge vekt på de forhold som er nevnt, ville også etter tidligere rett

blitt ansett som usaklig. Selv om dialekt eller politisk sympati ikke er nevnt, vil det fortsatt være usaklig å legge vekt på slike forhold der loven stiller opp krav om saklig grunn for godkjenning eller oppsigelse.

Det ble ved innføringen av denne paragrafen i husleieloven vurdert å gjøre unntak for privat utleie der utleieren selv bor i eiendommen, men departementet kom til at diskrimineringsforbudet burde være generelt.

Utleie til medlemmer

I lovens forarbeider fremkommer at forbudet mot diskriminering på grunnlag av trosbekjennelse ikke hindrer at en organisasjon - det siktes trolig til religiøse organisasjoner - leier ut boliger til medlemmene sine. Det er uklart hvor langt dette går; kan det for eksempel dannes en samisk forening som krever registrering i samemantallet for å bli medlem og som bare leier ut til medlemmene sine? Uansett vil en organisasjon opprettet med det *formål* å omgå forbudet mot diskriminering, helt sikkert *ikke* gå klar av forbudet ved utleie til egne medlemmer.

Andre lover

Paragrafen om diskriminering ble lagt til husleieloven i 2004. Bestemmelsen minner veldig om den generelle bestemmelsen i diskrimineringsloven. Lignende bestemmelser finnes også i borettslagsloven, eierseksjonsloven, arbeidsmiljøloven og straffeloven.

Hva ligger i begrepet?

Alminnelig språklig forståelse av diskriminering innebærer at en person eller gruppe av personer behandles dårligere enn andre kun eller hovedsakelig på grunn av deres gruppetilhørighet eller andre faste personlige egenskaper.

Språklig sett foreligger neppe diskriminering dersom andre forhold, for eksempel betalingsdyktighet, har vært bestemmende for resultatet.

Å velge leier på bakgrunn av kjemi og sympatier er dermed tillatt, men velger man bort noen på grunn av antipatier vil det være diskriminering.

«Omvendt bevisbyrde»

Hvis det er noe som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskrimi-



nering i strid med loven, gjelder såkalt omvendt bevisbyrde. Det innebærer at *utleier* må sannsynliggjøre at den påståtte diskriminering ikke har funnet sted. Det er ikke spesielle krav til sannsynlighetsovervekt, hvilket innebærer at det er tilstrekkelig at det finnes mer sannsynlig at diskriminering ikke har funnet sted, enn at diskriminering har funnet sted.

Erstatning for den diskriminerte?

Den som utsettes for diskriminering kan kreve oppreisning og erstatning, selv om dette sjelden er særlig praktisk. For spørsmål om ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap gjelder det ingen særregler. Det er dermed erstatnings søkeren, altså den diskriminerte leiesøkeren, som har både bevisføringsplikt og tvilsrisiko.

For at det skal være mulig for leier å

vinne frem med et erstatningskrav, må visse vilkår være oppfylt.

Det vil normalt foreligge ansvarsgrunnlag fordi en lovbestemmelse er overtrådt. Men økonomisk tap vil leier bare ha om han har måttet leie en tilsvarende leilighet, på tilsvarende betingelser, men til høyere leie. At han blir påført «merarbeid» i forbindelse med at han må fortsette jakten på bolig, innebærer i seg selv ikke et økonomisk tap, og det gjør heller ikke såret stolthet.

Det må også foreligge årsakssammenheng mellom utleiers handling og leiers økonomiske tap. Men dersom vedkommende leier uansett ikke ville fått leie boligen, foreligger ikke noe tap for ham. Først når hudfarge, språk og så videre har vært utslagsgivende for om vedkommende ble tilbudt leieavtale eller ikke, foreligger erstatningsbetingende diskriminering.



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

Meldt til likestillings- og diskrimineringsombudet

Ett av våre medlemmer ble i fjor meldt til Likestillings- og diskrimineringsombudet av en leier som fikk avslag på en leilighet.

Vårt medlem har hus i et av Bergens bratte og trange «smitt og smaustrøk», hvor hun selv bor i den ene delen av boligen og leier ut den andre delen. Hun la leiligheten ut for leie på Finn.no og fikk mange henvendelser. Ti interessenter fikk se på leiligheten, og det var flere aktuelle kandidater blant disse.

Smale, bratte trapper

Siden hun bor tett på leierne i et gammelt hus, snakket hun nøye med flere av de mest aktuelle kandidatene, både på visningen og per e-post i ettertid. Det var flere hun vurderte seriøst og som hun kunne valgt, men hun måtte nødvendigvis bestemme seg for en av dem og var fornøyd med valget sitt.

Hun ga beskjed til de øvrige så snart hun hadde bestemt seg, og sendte derfor individuelle e-poster til dem med forklaring av sitt valg. I sitt avslag til det ene paret skrev hun blant annet:

«Jeg har sittet og vurdert hvilke av de seks mest aktuelle parene jeg ville velge – noe som ikke har vært lett. Jeg er redd for at du vil få problemer med alle trappene opp til huset, og jeg har derfor valgt et annet par. Jeg beklager hvis dere blir veldig skuffet over dette.»

Kvinnen i paret som fikk avslaget hadde sykdommen cerebral parese. Hun hadde vært utsatt for diskriminering på grunn av sin sykdom på flere områder i livet, blant annet i arbeidslivet og på boligmarkedet. Hun svarte at hun opplevde at de fikk avslag på sin leiesøknad utelukkende på grunn av hennes funksjonsnedsettelse.

Klaget

Hun klaget saken inn for Likestillings- og diskrimineringsombudet med begrunnelsen at vårt medlem ikke ville leie ut til dem på grunn av leiesøkerens nedsatte funksjonsevne. Vårt medlem fikk uttale seg i saken og forklarte at det var mange trappetrinn opp til huset, og at de er glatte om vinteren og at hun på grunn av sin egen jobbsituasjon har problemer med å holde dem isfrie vinteren gjennom, og at hun fryktet leier kunne skade seg i trappene. Videre hadde hun ti interesserte par, og det var derfor uansett ikke sikkert at dette paret ville fått leie leiligheten.

Konklusjonen

Ombudet hadde forståelse for utleiers omtanke for leiesøkeren og hennes mulighet til å komme seg inn og ut av leiligheten. Men de mente likevel at det måtte være opp til fremtidig leier å vurdere om den faktiske tilkomsten var et problem eller ikke, og at det var leierens egen risiko for at hun ville komme seg opp til leiligheten da hun var gjort kjent med de faktiske forholdene. Da leiesøkeren uttrykkelig hadde forsikret utleier om at trappene ikke ville by på noe problem, kunne ikke ombudet se at utleier hadde noen saklig grunn til å legge vekt på hennes nedsatte funksjonsevne da hun valgte ny leier.

Ombudet vurderte begge parter innspill i saken og konkluderte med at vårt medlem

«handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne, jf diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 4 første ledd».

Det ble ikke foretatt noe mer i saken etter dette. Men både denne og andre saker bidrar til bevisstgjøring om diskriminering, både hos utleiere

og andre. Vårt medlem tenkte praktisk, og hadde ikke til hensikt å diskriminere, men her slo det litt tilbake at hun ga et utdypende svar på leiesøknaden.

Husleieloven § 1-8: Forbud mot diskriminering

Ved utleie av husrom kan det ikke tas hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion, livssyn eller nedsatt funksjonsevne. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskippte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet. Ved slik diskriminering gjelder likestillingsloven, diskrimineringsloven og tilgjengelighetsloven.

Ved utleie av husrom kan det heller ikke tas hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte opptak i husstand, framleie, personskippte eller tillegges vekt ved opphør av leieforholdet.

Hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering i strid med annet ledd, skal slik diskriminering anses som bevist, med mindre den som har utført handlingen sannsynliggjør at diskriminering likevel ikke har funnet sted.

Om erstatningsansvar for ulovlig diskriminering etter annet ledd gjelder vanlige erstatningsregler.

Likestillings- og diskrimineringsombudet og Likestillings- og diskrimineringsnemnda skal føre tilsyn med og medvirke til gjennomføringen av annet ledd, jf. diskrimineringsombudsloven.

Kan utleier nekte å leie ut til NAV-brukere?

I en sak fra Oslo hadde leier ønske om å fraflytte før treårskontrakten var over, men utleier godtok ikke en ny leier som mottok støtte fra NAV.

Saken ble sendt til Likestillings- og diskrimineringsombudet som vurderte lovligheten av utleieselskapets praksis for å avvise leiere.

Treårskontrakten hadde en bindings- tid på et år, og deretter var det avtalt 3 måneders oppsigelsesfrist. På grunn av ny jobb annet sted i landet, måtte leier flytte etter et halvt år. Det var i utgangspunktet enighet mellom leier og utleier om at dersom leier skaffet ny leier, kunne han selv fristilles fra leiekontrakten. (Leier hadde mulighet til å leie ut på fremleie, men utleier mente generelt at dette var en dårligere løsning for leier, og at det var bedre for begge parter å inngå nye avtaler med ny leier.)

Ny leier fikk støtte fra NAV

Eiendomsselskapet som leide ut hadde opplyst til leier at de ikke leier ut til personer som mottar kommunalhjelp. Selskapet presiserte ikke nærmere hva de legger i ordet

kommunalhjelp, men en naturlig tolkning av ordlyden tilsier at det siktes til stønader man mottar av NAV. I dette tilfellet nektet de den foreslåtte nye leier som mottok arbeidsavklaringspenger.

Indirekte diskriminering

Ombudet fant at en praksis der eiendomsselskapet ikke leier ut til leiere som mottar arbeidsavklaringspenger, er egnet til å stille personer med nedsatt funksjonsevne dårligere enn andre. Ombudet konkluderte med at eiendomsselskapet handlet i strid med forbudet mot *indirekte diskriminering* når de avskjærer leiere fordi de mottar arbeidsavklaringspenger og generelt stønader fra NAV, uten å foreta en konkret vurdering av søkerens økonomi:

«(...) sin praksis for avvising av leietakere er i strid med husleieloven § 1-8 jf diskriminerings- og tilgjengelighetslovens vern mot indirekte diskriminering i § 4»

Les hele avgjørelsen på Likestillings- og diskrimineringsombudets hjemmesider ldo.no. Saken som omtales her er fra desember 2012 og har saksnummer 11/2514.



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



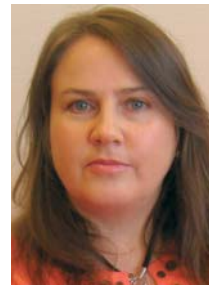


Spør juristene!

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

Gjeldsbrev for skyldig husleie

En leietaker som flyttet ut før sommeren er skyldig mer enn 20.000 kroner i ubetalt husleie og for skader på leiligheten. Han sier han vil betale, men at han ikke har penger nå. Må jeg uansett ta saken videre til Husleietvistutvalget eller kan jeg sikre kravet på annen måte?

All den tid leieren innrømmer at han skylder deg penger, vil det være en fordel å få ham til å skrive under på et gjeldsbrev der han erkjenner sin gjeld og påtar seg en ubetinget plikt til å betale det han skylder. I gjeldsbrevet kan det også stå hvordan gjelden skal nedbetales, for eksempel med månedlige avdrag. Det kan i tillegg avtales at beløpet skal tillegges rente.

Gjeldsbrevet kan inneholde bestemmelser om følgene av at gjelden ikke gjøres opp som avtalt. Det er vanlig at et gjeldsbrev inneholder en vedtakelse av at gjelden kan inndrives uten søksmål. Forutsatt at skyldnerens underskrift er bekreftet av advokat eller to myndige vitner, vil gjeldsbrevet være tvangsgrunnlag og ved mislighold kan gjelden innkreves via namsmyndigheten.

Mangler gjeldsbrevet vedtakelse om inndrivelse uten søksmål og leieren ikke betaler i henhold til det som er avtalt, må det foreligge en rettskraftig avgjørelse fra Husleietvistutvalget før du kan be namsmannen eller namsfogden ta pant i «det som finnes tjenlig til utlegg» hos den tidligere leieren.

Dersom leieren ikke vil skrive under gjeldsbrev, må du på samme måte som nevnt ovenfor få en avgjørelse fra Husleietvistutvalget før du kan gå videre og begjære utlegg.

Skatt ved utleie i flermannsbolig

Jeg har nylig kjøpt et bolighus på Minde bestående av tre leiligheter. Jeg har fått beskjed av skattekontoret om at boligen anses som flermannsbolig, og at denne type bolig alltid skal regnskapslignes. Stemmer dette?

I skattemessig forstand defineres en boligeiendom med tre eller flere familieleiligheter som en flermannsbolig. Det samme gjelder boligeiendom med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet. I utgangspunktet skal flermannsboliger regnskapslignes, som når du leier ut to leiligheter eller hele huset, men i enkelte tilfeller er det avgjørende hvor stor del av huset som brukes av eieren.

Når eierens husstand bruker to eller flere boenheter under ett til egen bolig, skal disse enhetene regnes som én boenhet ved vurderingen av om det foreligger en flermannsbolig. En boligeiendom med tre familieleiligheter, som i ditt tilfelle, skal bedømmes som en tomannsbolig når eieren benytter to av leilighetene under ett til egen bolig og den tredje leies ut. Om leieinntekten er skattefri i disse tilfellene, vil derfor være avhengig av at den del av boligen som eieren bebor, har høyere utleieverdi enn den leiligheten som leies ut.

Dersom det er leierens husstand som benytter to leiligheter under ett, er det verdt å merke seg at dette ikke har tilsvarende betydning som om eieren benytter to leiligheter. En bolig som inneholder tre familieleiligheter, hvor eieren bruker en av leilighetene selv og leier ut de to andre til én husstand, skal alltid regnskapslignes. Selv om det da bare er én leier, vil inntekten være gjenstand for beskatning.

Krav til rømningsveier

Vi vurderer å innrede egen leilighet i andre etasje i boligen vår. I forbindelse med valg av planløsning lurer vi på hvilke krav som stilles til rømningsveier.

Fra leilighet i 2. etasje eller høyere i huset, skal det være minimum to uavhengige rømningsveier. Går leiligheten over to plan, kreves det at det er to utganger fra hvert plan. En rømningsvei kan være inngangsdør, terrassedør eller et vindu.

Rømningsvinduer skal ha minimum 0,5 meter bredde og minimum 0,6 meter høyde, men summen av bredde pluss høyde må ikke være mindre enn 1,5 meter. For svingvinduer med vertikal dreieakse, regnes bredden som avstand mellom karm og dreieakse (forutsatt at vinduet slår opp i 90 grader eller mer). Om dreieaksen er horisontal, regnes høyden som avstand fra karm til vindusplanet, vinkelrett på dette.

Det skal ikke være høyere enn 1,2 meter fra gulv og opp til nedre vindusåpning. Dersom nederste kant er mer enn 1,2 meter over gulvet, kan dette avhjelpes med et trinn på veggen under vinduet.

Dersom vindu utvendig har underkant mer enn 3 meter over planert terreng, bør det monteres stige for å lette rømningen. Ved rømningsvindu som ligger høyere enn 5 meter og inntil 7,5 meter over terreng, kan rømningsvei være fastmontert stige med ryggbøyler eller lignende.

Ved større høyder enn 7,5 meter, må det monteres utvendig trapp. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2 meter fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme.



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

**Taktekker
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer

Visste du at ...

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

utfører:

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

**RING 55 50 19 60
for pristilbud!**

Epost: uj@ujas.no
www.ujas.no




**Glassmesteren
på Møhlenpris**

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



**HELE
RUTER AS**

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



Rørkompaniet AS

TOTALENTREPRISE BAD

Alt i rørleggerarbeid
 Egen tømreravdeling
 Besøk vår eksklusive
 baderomsutstilling

Medlemsfordeler (vis medlemskort)

Landåsveien 11 - 5096 Bergen
 Telefon 55 36 16 16
 Faks 55 36 16 25
 E-post: rorkompaniet@rorkomp.no
www.rorkomp.no

ISS **SKADEDYRSERVICE**
MATVARETRYGGHET - SOPPSANERING

**Skadedyrkontroll - Hussoppsanering
 Matvaretrygghet - Radonmåling**

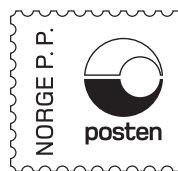
Gratis rådgivning - 10% rabatt på serviceavtaler
 Tlf. 55 34 20 00 - Faks 55 12 38 84
 E-post: skadedyr-bergen@iss.no
www.iss-skadedyrservice.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEDLEM 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.