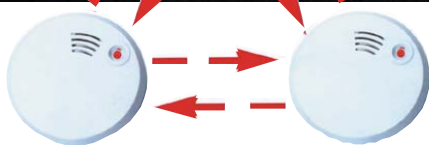


Forslag til endringer i eierseksjonsloven:

Vil avskaffe leiers kjøperett

Kameraovervåkning i sameier

Brannsikring av boligen er ditt ansvar!



Deltronic optiske, trådløse røykvarslere med varmesensor. **Enkel å montere.**

Modum har avdelinger i 5 byer og kan hjelpe deg med levering og montering av:

- Brannvarslere
- Brannslukkere
- Brannstiger

Se www.modum.com eller ring vårt kundesenter i dag. tel. 55 95 28 80 (08 - 20)

 **modum**
SIKKERHETSSENTER

Tlf. 55 95 28 80 - post.bergen@modum.com

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø



Blikkenslagermester & Taktekker **Robert Slettmo AS**

30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

Forhåndspris – Garanti

Ta kontakt:

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

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

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

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

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

Det skal bygges flere leiligheter

Optimismen i boligmarked gir seg også utslag i at det skal bygges flere leiligheter.

Nye tall fra Statistisk sentralbyrå viser at det i 2. kvartal 2014 ble gitt igangsettingstillatelse til bygging av nærmere 7 600 boliger med i alt 965 000 kvadratmeter bruksareal til bolig. Dette er nesten 10 prosent flere boliger enn i samme kvartal i 2013.

Økningen for blokkleiligheter var særlig merkbar. I 2. kvartal i år har antallet igangsettingstillatelser til boliger i blokker gått opp vel 31 prosent sammenlignet med 2. kvartal i fjor, melder Statistisk sentralbyrå.

Trenden er ikke langt fra like positiv når det gjelder igangsettingstillatelser til næringsbygg. Tallene der viser en nedgang på nesten 17 prosent i år i forhold til samme kvartal året før. Det var særlig mindre areal til kontor og forretning samt samferdsel og kommunikasjon som bidro til nedgangen.

– Likestilling på boligmarkedet må ikke fravikes

– Jeg er svært kritisk til at regjeringen vil lempe på kravene til universell utforming av nye boliger, sier likestillings- og diskrimineringsombud Sunniva Ørstavik.

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner vil se nærmere på kravene om at alle nye boliger skal være universelt utformet. Kravene, som ble innført for tre år siden, har gjort nye boliger ekstra dyre, mener Sanner. Kravene til universell utforming av nye leiligheter krever blant annet at alle bad skal ha plass nok til å snu en rullestol.

Konsekvensen av at kommunaldepartementet nå vil senke kravene, er at folk stenges ute, mener Ørstavik.

– Dette handler ikke om rullestoler og bygg, men om likestilling. Universell utforming betyr at hele boligen skal kunne brukes av alle mennesker. Det må være et ufravikelig prinsipp, og særlig når vi bygger for fremtiden, sier hun

– Stortingsflertallet bekreftet målsetningen om et likestilt samfunn da de i 2013 ratifiserte FN-konvensjonen for rettigheter til mennesker med nedsatt funksjonsevne. Ørstavik mener at denne forpliktelsen ikke ivaretas når Sanner lemper på de tre år gamle kravene som er nødvendig for å sikre et likestilt samfunn.

– Hvorfor i alle dager skal vi fjerne forskrifter som ivaretar noe så selvfølgelig som at folk som bruker barnevogn, rullestol eller rullator må ha lik mulighet til å komme inn en dør som alle andre? Dypest sett handler dette om hva slags samfunn vi vil ha, sier Ørstavik.



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

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

Styret i Bergen Huseierforening:
Frode Sælen, styreleder
Atle Bredvik
Trude Christin Valle
Harald Grimelund
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl



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

Forslag til endring av eierseksjonsloven:

Vil avskaffe leiers kjøperett

Leierens lovfestede kjøperett ved seksjonering vil bli avskaffet hvis lovgiverne følger innstillingen fra lovutvalget som har gjennomgått eierseksjonsloven. Utvalget mener det er urimelig at leier kan kreve å få kjøpe seksjonen han bor i med 20 prosent rabatt.

Den som leier bolig i en eiendom som seksjoneres, har – med få unntak – rett til å kjøpe vedkommenne seksjon. Og om ikke det er nok, kan han kreve at kjøpesummen skal være fire femtedeler av seksjonens salgsverdi. Slik er det etter dagens lov. Men nå kan altså leiers kjøperett stå for fall, om lovgiverne vil følge innstillingen fra lovutvalget som har vært ledet av Christian Fr. Wyller.

Det er enighet i utvalget om at det er urimelig at leier skal ha kjøperett med avslag i prisen. Flertallet mener dette er regler som tiden nå har løpt fra. Mindretallet ønsker å beholde kjøperetten, eventuelt med den endring at retten må utøves til full markedspris, og ikke til 80 prosent av markedsprisen som i dag. Hele utvalget er imidlertid av den oppfat-

ning at kjøperettens skjebne først og fremst er et politisk spørsmål.

Leiers kjøperett ble første gang nedfelt i eierseksjonsloven av 1983. Uten en beskyttelse av leietakerne, fryktet lovgiverne at eierne kunne selge boligen uten at leierne selv fikk tilbud om å kjøpe. Og fikk de tilbud om å kjøpe, kunne det være et problem at prisen ble for høy. Nå blir det spennende å se om dagens lovgivere er av samme oppfatning eller om tiden er inne for en avvikling av kjøperetten.

Seksjoneringsrett

Utvalget foreslår at det innføres regler om seksjoneringsrett for den enkelte sameier i såkalte irregulære seksjonssameier. Dette er helt nye regler. Her reguleres hvordan man skal få gjennomført en seksjonering selv om ikke alle sameierne i eiendommen ønsker dette, og kanskje til og med motarbeider en seksjoneringsprosess.

Når det gjelder vilkårene for seksjonering og hvordan inndelingen av en eiendom i seksjoner kan gjøres,

foreslår utvalget en liberalisering av reglene med mindre kommunal kontroll og færre vilkår for seksjonering enn det er i dag.

Denne liberaliseringen er i strid med det mange kommuner har gitt uttrykk for at de ønsker, særlig da flere kommuner har tatt til orde for en sterkere knytning mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven.

Mindre offentlig kontroll

Utvalgets forslag er begrunnet i det prinsipielle syn at eierseksjonsloven først og fremst er og bør være et privatrettslig regelverk – det er tale om en spesiell form for organisering av sameier i fast eiendom. Utvalget mener derfor at det er liten grunn til at det skal være en inngående offentlig kontroll av hvordan sameierne velger å innrette seg overfor hverandre. Kun unntaksvis går utvalget inn for regler som kan overstyre utbyggers eller rekvirentens egne ønsker, og da er det som oftest for å ivareta forbrukerhensyn og hensynet til forflytningshemmede.



Utvalgsleder Christian Fr. Wyller sammen med kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner. (Foto: Kaarbø, KMD).

Forøvrig nevnes det at rapporten fra Høgskolen i Bergen avdekket store avvik mellom ulike kommuners praktisering av eierseksjonsloven – alt fra det meget liberale til en håndheving av seksjoneringsvilkårene som utvalget mener loven ikke gir hjemmel for. Utvalget er også kjent med en slik varierende praksis, og ser det som uheldig. Utvalget legger til grunn at en liberalisering av regelverket vil motvirke dette og foreslår å fjerne en del av de regler som skaper tvil og ulike tolkninger.

Vil fremskynde tidspunktet for seksjonering

Som en del av reglene om seksjonering foreslår utvalget at tidspunktet for når seksjonering kan foretas, flyttes til tidspunktet for rammetillatelse etter plan- og bygningsloven, både for nybygg og eksisterende bygg. Utvalget mener det er et praktisk behov for dette og kan ikke se at ulempene ved å tillate seksjonering tidligere enn i dag, er så store at man bør holde fast ved dagens regel som krever igangsettingstillatelse.

For å bøte på noen av de ulemper som kan følge med en endring av seksjoneringstidspunktet, foreslår utvalget helt nye regler som gir kommunen adgang til å pålegge reseksjonering eller selv foreta sletting hvis det viser seg at det som bygges avviker vesentlig fra seksjoneringen. Det samme gjelder hvis det seksjonerte byggverk ikke blir bygget i det hele tatt.

Gebyr etter selvkost

Videre foreslår et flertall i utvalget at kommunen selv kan fastsette saksbehandlingsgebyr innen rammen av selvkost, noe det synes å være et klart behov for. Et mindretall vil imidlertid ha en øvre grense for gebyrene. Utvalget foreslår også at det innføres tidsfrister for kommune-ns behandling av seksjoneringer, og at brudd på tidsfristene skal føre til reduksjon av gebyret.

Regulering av vedlikehold

Utvalget foreslår også endringer knyttet til interne forhold mellom sameierne. Hovedvekten er lagt på en regulering av vedlikeholdsplikten, både for den enkelte sameier og sameierne som fellesskap, samt konsekvenser av mangelfullt vedlikehold.

Utvalgets forslag representerer neppe store realitetsendringer, men det legges opp til en betydelig klargjøring av de interne rettighetene og forpliktelsene i forhold til det regelverket som finnes i dag. Utvalgets forslag henter mye inspirasjon fra borettslagslovens regulering av de samme spørsmål, men med noen viktige forskjeller.

Det foreslås dessuten at forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie oppheves. Etter utvalgets oppfatning er forbudet lite egnet til å ivareta de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta.

«Styre og stell»

Utvalget foreslår videre endringer knyttet til «styre og stell» av sameiene. Det foreslås blant annet en mer presis og utfyllende regulering av hvilke vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Partsevne for styret

Det er forslag om at sameiets styre skal ha partsevne og adgang til å forfølge krav den enkelte sameier mener han har mot utbygger og som gjelder mangler ved fellesareal eller forsinkelser ved disse. Dette forslaget går på tvers av det Høyesteretts ankeutvalg har lagt til grunn i flere saker der spørsmålet er vurdert, men en tilsvarende regel for borettslag finnes i boligoppføringsloven.

Utvalget mener det er behov for at krav mot utbygger knyttet til fellesarealene skal kunne samles hos og følges av styret. Ellers risikerer man at krav knyttet til en betydelig mangel kan bli «pulverisert» på en stor gruppe sameiere, som hver for seg ikke ser seg tjente med å forfølge et relativt lite, individuelt krav.

Forslaget reiser noen kompliserte juridiske problemstillinger som utvalget har redegjort nærmere for, men det antas at disse må finne sine løsninger i rettspraksis.

Mindre krav til regnskap og revisjon

Kravene til revisjon og regnskapsførsel må etter utvalgets mening bli lempeligere – blant annet slik at ethvert sameie skal ha anledning til å vedtektsfeste at man ikke trenger å følge regnskapsloven eller ha revisor etter revisorloven. I mandatet er det også spurt om det bør innføres et

– På tide med revisjon av loven

Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner er fornøyd med at det nå foreligger et gjennomarbeidet fundament for å videreutvikle eierseksjonsloven.

– Jeg setter pris på den grundige gjennomgangen utvalget har foretatt. NOU'en vil danne et godt grunnlag for regjeringens videre arbeid med å forenkle, forbedre og fornye loven. Det er viktig at loven fungerer godt, sier Jan Tore Sanner.

Behovet for revisjon har vist seg på en rekke ulike områder. Dette gjenspeiles også i utvalgets mandat som er omfattende og som knytter seg til de fleste områder i loven. Problemstillingene gjelder alt fra eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk som plan- og bygningsloven og matrikkelloven, til rent sameieinterne spørsmål som ansvar for vedlikehold og grensene for sameiermøtets kompetanse til å treffe bindende vedtak.

– Jeg er selvfølgelig glad for alle forslag som bidrar til å forenkle lovverket. Det er viktig at man slipper unødvendige hindringer og tidstyver i forvaltning av sameier, sier Sanner.

– Utredningen vil bli sendt på bred høring – fire måneder – slik at alle som ønsker det skal få anledning til å uttale seg, sier Sanner, som tar sikte på en ny lovproposisjon i 2016.

lovfestet krav om budsjett i seksjons-sameier, et spørsmål utvalget svarer benektende på.

Utvalget tar i tillegg opp enkelte andre spørsmål som ikke har direkte sammenheng med noen lovregler. Blant annet gjennomgås kompetansefordelingen i seksjoneringssaker mellom Statens kartverk og kommunene. Dette er nevnt i mandatet og utvalget konkluderer med at dagens kompetansefordeling fungerer tilfredsstillende.

Digital grunnbok åpner for elektronisk tinglysning

Statens kartverk har nylig lansert en digital grunnbok som gjør eiendomsinformasjon tilgjengelig på nett. Neste steg blir å åpne for elektronisk tinglysning.

– Med den nye tjenesten gjør vi hverdagen enklere for innbyggere, eiendomsbransjen og Kartverket, sier kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner, da han nylig lanserte den nye løsningen på Kartverkets hovedkontor på Hønefoss.

Åpner opp for selvbetjening

Den nye digitale grunnboken gjør det mulig å få innsyn i eiendomsinformasjon og sjekke heftelser på eiendom på nettsiden seeiendom.no.

– Det er nå lett å sjekke heftelser

og få innsyn i eiendomsinformasjon. Den nye grunnboken åpner opp for at innbyggere og eiendomsbransjen kan sjekke eiendom selv, sier Sanner.

Sparer tid og ressurser

Kartverket får over 1.500 telefonhenvendelser og over 100 e-post hver dag med spørsmål fra publikum. Med den digitale innsynsløsningen på nett blir tid og ressurser spart.

– Den nye løsningen forenkler kontakten mellom innbyggere og staten, og gjør at dyktige medarbeidere i Kartverket kan bruke tiden på andre ting enn å besvare telefoner, sier Sanner.

Den nye digitale grunnboken er også «grunnsteinen» for nytt e-tingslysings-

Hva er grunnboken?

Alle eiendommer og borettslagsandeler har et eget grunnboksblad i grunnboken. Grunnboksbladet består av en liste med stikkord som sier hva slags type dokumenter eller rettigheter som er tinglyst på den konkrete eiendommen, hvilken dato dokumentet er tinglyst, og hvilket dokumentnummer det har.

Å tinglyse en rettighet eller forpliktelse som knytter seg til en eiendom innebærer å offentliggjøre at rettigheten eksisterer. På den måten vil for eksempel en potensiell kjøper kunne kontrollere om det er andre som har rettigheter i den eiendommen som han er interessert i å kjøpe.

Alle kan slå opp i grunnboken gjennom Kartverkets nettjeneste «Se eiendom» eller bestille utskrifter av et grunnboksblad for hvilken som helst eiendom. Du kan også bestille kopi av et dokument som er tinglyst hvis du vil lese dokumentet i sin helhet.

Kilde: Statens kartverk





system som skal stå ferdig i løpet av 2016.

E-tinglysning i 2016

Hver virkedag leveres over 21 kasser post med tinglysningspapirer til Kartverket på Hønefoss og kontoret i Ullensvang – i snitt til sammen 5.000 saker pr dag.

På postmottaket åpner, sorterer og fordeler ansatte tinglysningspapirene hver dag.

Kartverket foretar årlig 1,2 millioner registreringer i tinglysning av fast eiendom og 265.000 tinglysninger av borettsandeler. Dette tilsvarer 16 millioner papirark i året.

– Boligkjøpere må i dag gjennom en lang og papirbasert prosess. Nå skal denne prosessen digitaliseres. I fremtiden vil det være mulig for den enkelte å tingle «rett fra stua». Vi snakker om milliardgevinst for samfunnet, sier Sanner.

Tiden det tar å tingle en eiendom er i dag i hovedsak fire dager fra mottatt til ekspedert sak. Dette skal ned til minutter når en fullverdig

elektronisk tinglysningsløsning er på plass i løpet av 2016.

Automatisk kontroll

Det nye systemet vil legge til rette for elektronisk kommunikasjon mellom bruker og tinglysingsmyndighet, og med helt eller delvis automatisert kontroll hos tinglysingsmyndigheten.

Det legges opp til at store deler av informasjonen i dokumentene kan kontrolleres automatisk og deretter registreres direkte inn i tinglysningssystemet.

Når dokumentene oppfyller vilkårene for tinglysning, og disse er registrert helautomatisk, vil de registreres umiddelbart i grunnboken med prioritet fra det klokkeslettet de kom inn.

Dersom vilkårene for e-tinglysning ikke er tilstede, vil dette i noen tilfeller kreve manuell saksbehandling. Kommunikasjonen av tinglysingsdata vil skje både direkte mellom e-tinglysningsystemet og de profesjonelle brukernes fagsystemløsninger, og gjennom en brukerportal.

Uenighet om e-tinglysning

Diskusjonen rundt elektronisk tinglysning har pågått i lang tid. Det statseide selskapet Norsk Eiendomsinformasjon AS hevdet lenge å ha fullgode løsninger for å kunne igangsette elektronisk innsending av dokumenter til tinglysning.

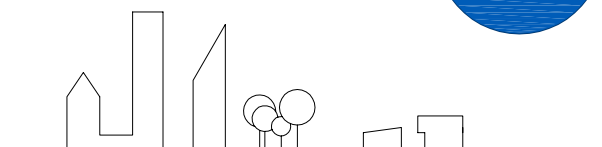
Selskapet som nå har skiftet navn til Ambita, jobbet i flere år tett med Statens kartverk for å digitalisere tinglysningen. Men etter et pilotprosjekt hos Kartverket stoppet prosessen plutselig opp. I følge selskapet var det kun enkelte detaljer som sto igjen, før prosjektet kunne slippes i full skala.

Kartverket har på sin side hele tiden hevdet at løsningen fra Norsk Eiendomsinformasjon var mangelfull og at Kartverket ønsket seg noe mer. Kartverket har lenge gjort det klart at de vil utvikle en ny elektronisk tinglysningsløsning parallelt med regelverksutvikling for elektronisk tinglysning.

Striden mellom de statlige aktørene toppet seg da Kartverket krevde vederlag for tilgang til kartdataene. Norsk Eiendomsinformasjon svarte med å gå til sak mot Kartverket fordi de mente at prisen for å få tilgang til kartdataene var altfor høy. I februar i år inngikk partene et forlik, som innebar at Ambita måtte betale 105 millioner kroner til Kartverket for tilgang til data for årene 2011, 2012 og 2013.

Ambita er fortsatt en ledende aktør av eiendomsinformasjon til bank- og finansnæringen og eiendoms-meglere, og selskapet satser nå på å eksportere sin kompetanse til utlandet.

arkitektkontoret



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



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

Best med tidsbegrensede leiekontrakter

Leiekontrakter som har en forhåndsbestemt sluttdato kalles tidsbegrensede og leiekontrakter uten en sluttdato er tidsubegrensede. Vi anbefaler tidsbegrensede avtaler.

Av Anniken Simonsen

Hovedregel: Minstetid 3 år

Lovens hovedregel er kontrakter med minstetid på tre år. Leier du ut lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig og du selv bor i samme hus, er minstetiden ett år. Det finnes også andre unntak som gir mulighet til kortere leietid dersom lovens vilkår er oppfylt.

Har du en boligleiekontrakt på tre år eller mer, kan du være sikker på at kontraktens punkt om varighet er gyldig. Planlegger du kortere varighet, må du sjekke at du

kommer innenfor de lovbestemte unntakene om kortere tid for at det skal være lovlig.

Kortere varighet enn tre år?

En del utleiere synes tre år er for lang tid å binde seg til, og inngår derfor kontrakter med kortere varighet. Noen ganger er det lov, mens andre ganger kan det være i strid med loven. Kommer du inn under en av lovens to unntaksbestemmelser nedenfor, kan du inngå kontrakter med kortere varighet:

Unntak 1: Du kan leie ut i ett år (eller mer) dersom leieforholdet gjelder

- loftsbolig i enebolig
- sokkelbolig i enebolig
- bolig i tomannsbolig

Forutsetningen er at utleier bor i samme hus og at sluttdatoen fremgår av kontrakten.

Unntak 2: Du kan leie ut tidsbegrenset uten minstetid dersom

- utleieren eller noen i utleierens husstand selv skal bruke boligen til bolig

- du har annen gyldig årsak

Forutsetningen er at sluttdatoen fremgår av kontrakten og at grunnen for kortere varighet er gyldig og er tatt med i kontrakten.

Lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig

Bor du i samme huset som leieren og leier ut lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig er det lov å leie ut med så lite som ett års varighet på kontrakten.

Uttykket lofts- eller sokkelbolig omfatter selvstendige boenheter som ligger i lofts- eller sokkeletasjen av eneboligen. Lofts- og sokkelboliger i denne sammenheng er det bare der



bygningen inneholder maksimalt to utleieenheter. Dersom det finnes flere boenheter bestemt for utleie i bygningen, kan det ikke inngås tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år.

Når det gjelder tomannsbolig, omfatter dette frittliggende bygninger med to selvstendige hovedboenheter. Dersom bygningen inneholder flere enn tre boenheter, må leieforholdet følge hovedregelen om minstetid på tre år.

Annen gyldig grunn

Du kan leie ut tidsbegrenset uten minstetid dersom utleieren eller noen i utleierens husstand selv skal bruke boligen til bolig eller dersom du har annen gyldig årsak. Men det er strenge krav til hva som er annen saklig grunn. Enkle eksempler på dette er at boligen skal ombygges, rives, selges eller at utleier som for eksempel er yrkesmilitær har blitt utkommandert til å arbeide på en annen kant av landet i ett år. Grunnen må være påviselig og akseptabel.

Konkrete planer om salg av boligen, vil normalt være tilstrekkelig grunn. Planer om seksjonering av huset bør man ikke regne med at er gyldig grunn. Oppussing holder i normaltilfeller heller ikke. At man ønsker en prøveperiode, er heller ikke gyldig grunn.

Kortere tidsbegrensning kan heller ikke lovlig avtales med den begrunnelse at leieren bare har behov for kortere tid. Det kan tenkes at en leier som skal studere et sted i ett år, kun trenger leiligheten i ett år, men kontrakten inngås likevel for tre år. For å ivareta leierens behov for å komme seg ut av kontrakten, kan man gi leieren avtalemessig rett til å si opp leieavtalen med en avtalt frist.

Reell grunn

Leieren må skriftlig få vite grunnen til den kortere varigheten senest ved inngåelsen av avtalen – vanligvis altså i selve kontrakten – og boligen må ved utløpet av leietiden brukes i samsvar med den oppgitte grunnen.

Lovlig eller ulovlig tidsbegrensning

Det er lurt å være nøye når det gjelder kontraktens varighet. Det er

ikke slik at hele leiekontrakten og hele leieforholdet blir ugyldig om man gjør det feil, men akkurat det punktet som gjelder tidsbegrensning vil ikke være gyldig. Er den avtalte tidsbegrensningen ulovlig, regnes nemlig kontrakten som tidsbestemt.

Har du en gyldig sluttdato, skal leieforholdet avsluttes når datoen kommer. Du trenger ikke begrunne hvorfor leieren ikke får fortsette, og du trenger ikke sende oppsigelse. Du kan selvsagt også velge å fornye kontrakten, men det er opp til deg. Om du tilbyr den samme leieren ny kontrakt, kan det være på nye vilkår, for eksempel med høyere leie eller endrede plikter.

Har du en løpende tidsbestemt kontrakt, er det strenge regler for hvor ofte og hvor mye du kan øke leien, og du kan ikke ellers ensidig endre andre vilkår i kontrakten. For at utleieren skal kunne si opp leier i et tidsbestemt leieforhold, kreves en god grunn. Leieren har også alltid muligheten til å protestere på en oppsigelse. I så fall varer leieforholdet til saken er rettslig avgjort.

Oppsigelsesadgang i leieperioden

Uansett hvilken av variant av tidsbegrenset avtale som inngås, kan det avtales at leieforholdet enten ikke kan sies opp i det hele tatt opp før sluttdato, eller at det kan sies opp med en frist som avtales i kontrakten. Er verken det ene eller andre alternativet fylt ut i kontrakten, gjelder lovens hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist, også innenfor de tidsbestemte avtalene.

Er det avtalt en oppsigelsesfrist, for eksempel på to måneder, innebærer det at leieren kan si seg opp med to måneders varsel i løpet av kontraktstiden, uten noen grunn. Dersom utleieren skal si opp med tomåneders frist i løpet av kontraktstiden, må utleieren ha en gyldig grunn for det. Det er altså ikke nok bare å ha avtalt oppsigelsesadgang, det må også foreligge en god grunn for oppsigelsen på utleierens side.

Vær oppmerksom på at det også er strenge formkrav for oppsigelser – kontakt oss gjerne for å få oppsigelses skjema tilsendt.

VESTLANDSKE TAKST & TILSTANDSRAPPORT

Byggmester Gunnar Westrheim



- fagkunnskap gir trygghet.



**Taksering og tilstandsrapport
av bolig**

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

*- Vi gir trygghet ved kjøp og
salg av bolig -*

**Unngå den kommunale
papirmøllen!**

**Vi er behjelpelige med
byggesaker (ansvarlig søker)
og seksjonering**

Dagtid tlf. 95 85 59 26

Kveld tlf. 55 93 23 50



Tilsluttet malerm. landsforbund

**Nå er det tid for
å tenke på utvendig
malerarbeid.**

**Kontakt oss
for tilbud.**



Ellerhusens vei 2 - 5035 Bergen

Tlf. 55 95 15 70

Faks: 55 95 16 30

Mobil: 934 63 070

post@malermester-andersen.no

www.malermester-andersen.no

Våre samarbeidspartnere:

Eksperter på badrom

– Det beste med denne jobben er overleveringen av nye bad. Når kundene kommer inn på sitt helt ferdige, nye bad og smiler fra øre til øre – da er det topp å være på jobb! Den som sier dette er daglig leder i AOG Bygg AS, Kåre Drangevåg.

Av Anniken Simonsen

AOG Bygg AS er eksperter på baderom. De er blant annet en del av «Team Prestestien» som holder på med en av de største ombygginger av borettslag i Bergen hvor det skal skiftes 623 bad i perioden 2013 til 2016. Sommeren 2014 er de halvveis med 300 ferdigstilte bad – og det er i hvert fall grunnlag for å si at de har fått godt med mengdetrening!

– Det er en fantastisk lagånd og et godt samarbeid med Anders O. Grevstad AS som gjør at denne store rehabiliteringsentreprisen for Bergen Omegn Boligbyggelag går så greit.

– Det er selvsagt en del fordeler med slik stordrift, fortsetter Drangevåg.

– Det etableres egne beboerkontakter og alt er bestemt på forhånd. Det er et svært apparat som er i sving og det er store mengder materialer som er handlet inn og ligger klare på området og det er bare å jobbe i vei!

Enkelbad for privatpersoner

– Men vi har også til enhver tid 10 personer i arbeid for vanlige private oppdrag i tillegg, forklarer Kåre Drangevåg.

– Selv om vi har et svært prosjekt gående, tar vi vare på de privatpersoner som trenger nytt bad samtidig.

I baderomsbutikkene Unik Laguneparken og Unik Fyllingsdalen, som også er en del av Allier AS (tidligere AOG Gruppen), kan kundene se og få inspirasjon til hvordan de ønsker sitt ferdige bad skal bli.

Når kundene vil bestille, svarer AOG Bygg AS kundene raskt. Siden de har alle håndverkerne på huset, klarer de stort sett å gi pris på komplette bad i løpet av fem dager.

Trender

Fremdeles er det lyse bad som gjelder. Som oftest vil folk ha hvite eller i hvert fall lyse bad, men gjerne med en kontrast i form av andre fliser i dusjen eller i et hjørne av rommet for eksempel. Ofte velges også gulvet i en noe mørkere farge enn veggene. Det går også nå mer i beige- og bruntoner enn det gjorde bare for noen år siden.

På spørsmål om hvor ofte man må fornye badet, svarer Drangevåg at mange finner det nødvendig å skifte ut badet etter 15-20 år.

– Men velger man lyse, nøytrale farger, skikkelige fliser og skikkelig arbeid, er det ikke noe i veien for at et nytt bad kan vare opp mot 30 år.

– Det er veldig vanlig at utskiftning av bad skjer i forbindelse med omsetning av leiligheter. Noen pusser opp badet før de skal selge. Men også mange rehabiliterer badet før de flytter inn i brukt, men nykjøpt bolig.



– AOG Bygg AS gir komplett pristilbud på bad i løpet av fem dager, sier daglig leder Kåre Drangevåg.

Støvfritt

Det er selvsagt praktisk å få skiftet badet mens boligen er tom og før man selv flytter inn. Men det er jo ikke alltid praktisk mulig.

– Med de hjelpemidler vi har i dag, kan vi imidlertid fikse et bad med minimal belastning for de som bor i huset eller leiligheten. Vi har veldig gode støvavsug og vifter, slik at det er absolutt mulig å bo i huset selv om badet pusses opp. Vask av støv i etterkant er begrenset.

Drangevåg tar oss med til et hus på Sørås hvor de holder på å totalrenovere badet. Gangen er nøye tildekket, slik at arbeidernes tråkking inn og ut ikke skal gå ut over gulvet. Det nye baderomsgulvet er også grundig dekket, mens de to arbeiderne Cemal Barcin og Rosen Malinov Koynarev holder på med å fuge mellom flisene på veggene. Her er det store, blanke og hvite fliser på veggene og grå gulvfliser.

– Her skal komme vegghengt toalett og alt nytt og delikat av hvitevarer, forklarer Cemal Barcin.

Morsomt å se forandringene

– Det er så kjekt å være med på prosessen sammen med eieren og sørge for de fine fornyelsene. Den som skal ha nytt bad, har gjerne tenkt på det en stund. De har kost seg med å undersøke og finne de perfekte flisene, og gleder seg veldig til det skal bli fint. Når de så får det ferdige badet og er fornøyde, er det så kjekt, sier Drangevåg.

Sesonger

Det er størst aktivitet hos AOG Bygg AS om våren. Mange av de som tar kontakt om våren vil gjerne ha badet ferdig før sommeren. I august og september er det roligere, og så tar det seg opp igjen om høsten med alle de som vil ha nytt bad før jul. Januar er kanskje den roligste måneden, men når det lir mot påske igjen, da er det fullt trykk frem til sommeren igjen. Det kan jo være noe å tenke på for den som kan planlegge litt og få ordnet dette når ikke alle andre skal det samme.

Fysisk arbeid

Drangevåg er entusiastisk og begeistret når han beskriver både de nye badene og arbeiderne som gjør jobben. Vi må spørre om det ikke er noe som er kjedelig med denne jobben.



Rosen Malinov Koynarev (t.v.) og Cemal Barcin totalrenoverer et bad på Sørås.

– Det føles noen ganger som om alle som skal ha bad bor i femte etasje – minst, sier han og ler.

I realiteten er vel fordelingen av leilighetene til de som skal ha nye bad jevnere enn som så, men når man bærer på eske etter eske med fliser oppover i etasje etter etasje, er det tungt fysisk arbeid.

– Fordelen er at vi sparer tid om ettermiddagene da – vi slipper å gå på trening etter jobb slik som andre folk, smiler Kåre Drangevåg.

På Minde

AOG Bygg AS holder til i Conrad Mohrs vei på Minde – i samme bygget som BIR. AOG Bygg AS, Rørlegger Anders O. Grevstad (derav altså AOG) og flere andre er en del av Allier AS.

– Det er veldig praktisk for oss med lokaler på Minde – leverandørene har også lager hos oss her, så vi har stort sett alltid utstyr tilgjengelig uten at det må bestilles.

Annet enn bad?

– Vi er spesialister på bad, sier Kåre

Drangevåg, som selv er byggmester, men vi har både byggmestre, murere, rørleggere og elektrikere i gjengen vår, så vi kan godt ta arbeid som går ut over baderom. I praksis blir det nok likevel mest bad, men ombygginger og påbygginger som oppstår i den forbindelse, blir det også en del av.

Les mer på aogbygg.no. Kontakt Kåre Drangevåg på tlf. 952 25 603 eller e-post: kare.drangevag@aogbygg.no



Cemal Barcin sjekker at fugingen er som den skal være.

Kameraovervåkning i borettslag og sameier

I vår kunne vi lese i avisen at en styreleder i et sameie hadde hengt opp bilder av en beboer som kastet opp i gangen og en annen som stjal et bilde. Dette er klart ulovlig bruk av kameraovervåkning i følge Datatilsynet.

Av Anniken Simonsen

De færreste praktiserer en slik brutal dokumentasjon og uthenging, men stadig nye borettslag og sameier henger opp kamera – noe som kan være lov dersom det er for å verne om liv eller helse, eller for å forebygge gjentatte eller alvorlige straffbare handlinger.

Meldeplikt

Kameraer og overvåkningsutstyr er billigere og lettere tilgjengelig enn det var før. Det er heller ikke særlig komplisert å bruke slikt utstyr. Men reglene i personopplysningsloven må overholdes. Vanligvis er det nok at man gir beskjed til Datatilsynet

om at utstyret monteres – forutsatt at de øvrige vilkårene for å montere kamera er til stede. I enkelte tilfeller kreves konsesjon.

Er overvåkingen nødvendig?

Det er ikke tilstrekkelig at kameraovervåking er praktisk gjennomførbart, man må også spørre om det er nødvendig for å oppnå det man ønsker. Foreligger det et saklig behov? Er alle andre alternativer vurdert? Hvis ikke overvåkingen er nødvendig, er den heller ikke lovlig.

Det må vurderes om det foreligger et saklig behov og en berettiget interesse for å ta i bruk kameraovervåking. Dersom målet er å forhindre innbrudd, tyveri og hærverk, eventuelt å kunne oppdage eller dokumentere denne type hendelser, kan det være et saklig behov for å sette opp kamera. Det må da foreligge et helt konkret problem eller være en overhengende fare for et problem av betydning.



Formål

Opplysninger samlet inn for ett formål, kan ikke uten videre brukes til andre formål. Dersom borettslagets inngangsparti overvåkes for å forhindre, oppdage og dokumentere om uønskete personer tar seg inn i bygget, begår hærverk eller innbrudd er det greit. Om man samtidig bruker det til å sjekke hvem som for eksempel ikke kildesorterer skikkelig, kan en slik bruk av overvåkingsmaterialet være i strid med det oppgitte formålet, og derfor ulovlig.

Man må alltid se behovet for og nytten av overvåkingen opp mot den krenkelsen eller ulempen overvåkingen medfører. Når man vurderer å sette i gang kameraovervåking, skal man legge vesentlig vekt på at den bidrar til å verne om liv eller helse, eventuelt om den forebygger gjentatte eller alvorlige straffbare handlinger.

Egnet virkemiddel

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, melder det seg ofte et ønske om tiltak og handling. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Varslingsskilt og informasjon

Skjult overvåkning er ikke tillatt. Det er derfor et krav at all overvåking skal varsles tydelig slik at alle som blir berørt får informasjon om overvåkingen. I tillegg er det jo meningen at varslingen vil virke forebyggende mot de uønskede handlingene.

Det skal med andre ord ikke være noen tvil om man faktisk blir overvåket, og av hvem.

Skiltene må ha en størrelse, plasse-

ring og et antall som gjør det lett å få med seg at området er overvåket. Skiltene skal fortrinnsvis settes der hvor man går inn i det overvåkede området. Varslingen skal oppgi hvem som er ansvarlig for overvåkingen. I tillegg bør det stå kontaktinformasjon, for eksempel et telefonnummer man ønsker at henvendelser om overvåkingen rettes til.

Det vil i tillegg være rimelig at særlig berørte parter får mer utfyllende informasjon. For eksempel kan informasjonsskriv rutinemessig leveres til alle nye beboere i borettslaget eller sameie.

Meld fra til Datatilsynet

For de fleste som skal ta i bruk kameraovervåking er det tilstrekkelig å melde fra om dette til Datatilsynet før oppstart. En melding er gyldig i tre år. Fortsetter overvåkingen etter dette, må meldingen fornyes.

En melding til Datatilsynet er ikke en tillatelse, men en beskjed om at det foretas kameraovervåking. Meldingene brukes blant annet til å skaffe oversikt over hvor mange som driver med slik overvåking, og for å kunne føre *tilsyn* med at reglene overholdes. Innsendte meldinger er offentlig tilgjengelige, og kan søkes frem i en database over gyldige meldinger.

Generalforsamling

Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

I borettslag og eierseksjonssameier skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et en generalforsamling i borettslag eller sameiermøte i eierseksjonssameier, og at vanlige regler for endring av vedtekter gjelder.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungveidende formål, er ikke tillatt.

Ansvar

Det følger en god del plikter med kameraovervåkingen, og dette må

den eller de som er ansvarlige i borettslaget eller sameiet sette seg inn i. I verste fall kan man komme i både straffe- og erstatningsansvar.

Kilde: datatilsynet.no

Vil du vite mer om kameraovervåking, se datatilsynet.no

Privat overvåking

Dersom du er en privatperson som overvåker eget, privat område og du ikke fanger opp andre personer, har du heller ingen plikter etter personopplysningsloven. En privatperson vil vanligvis ikke ha anledning til å overvåke annet enn eget hus og hage.

Men kameraet kan ikke samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Du kan heller ikke overvåke andres private sfære, slik som leieboere og deres besøkende. Dersom det bor flere i huset, eller det er noen som har ditt hjem som arbeidsplass, må de selvsagt informeres om overvåkingen.

Det er normalt ikke lov til å overvåke områder hvor det foregår allmenn ferdsel, for eksempel en sti eller en badeplass. Selv om du er grunneier kan du altså ikke fritt filme turgåere eller badende på din egen eiendom.

Porttelefon

Porttelefoner defineres som kameraovervåking fordi de er automatiske og fastmonterte kameraer. Loven krever at all overvåking skal varsles tydelig. Dette kan skje gjennom skilting der det fremgår at det finnes et kamera tilkoblet ringeklokken. Det er også viktig at kameraet bare fanger opp området rett foran døren, og ikke mer enn det som er nødvendig for å se hvem som ringer på.

Datatilsynet godtar systemer der kameraet er tilknyttet ringesystemet så lenge kameraet kun blir aktivert når det ringer på hos den enkelte beboer, og ikke aktiveres utenom dette.

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



Siden sist

Må ha foreldrehjelp til boligkjøp

Nær fire av fem unge trenger pengehjelp fra mor og far når de skal kjøpe sin første bolig.



Det viser en undersøkelse gjennomført av TNS Gallup på oppdrag fra Nordea. Forbrukerøkonom Elin Reitan (bildet) i Nordea

ser med bekymring på utviklingen.

Grunn til bekymring

– Det er både overraskende og bekymringsverdig at så mange unge må få hjelp fra foreldre til å kjøpe sin første bolig. Det er en tung økonomisk bør for foreldre å skulle hjelpe ett eller flere barn med kjøp av bolig. Samtidig kan dette behovet bidra til å skape et klasseskille ved at det kun er de som er privilegerte nok til å få pengehjelp hjemmefra som får muligheten til å komme seg tidlig inn på boligmarkedet, sier Reitan.

75 prosent av unge må ha pengehjelp fra foreldre ved kjøp av egen bolig. I undersøkelsen kommer det også frem at 29 prosent av unge mellom 18 og 29 år eier boligen de bor i. Blant alderssegmentet 26 til 29 år er andelen 49 prosent. Antall studenter som eier boligen de bor i er 11 prosent. Over halvparten av respondentene svarte at de hadde fått hjelp av foreldrene til å kjøpe sin første bolig.

– Få barna til å klare seg selv

– Jeg vil oppfordre foreldre til å stimulere til at barna skal klare seg selv. Om de jobber om somrene og tar en ekstrajobb som ikke går ut over studiene får de både viktig læring samt egenkapital når de skal kjøpe bolig, sier Reitan.

Hun advarer foreldre som hjelper barna sine at de selv kan havne i økonomisk uføre dersom de er medlåntaker eller kausjonist og barnet ikke makter å betjene lånet.

– Det er mange eksempler på at foreldre har brent seg og selv havnet i økonomisk knipe etter å ha gitt barn økonomisk støtte til å oppfylle boligdrømmen. Foruten å påta seg et stort økonomisk løfte, må man ofte nedprioritere egne behov og ønsker, som for eksempel tidlig pensjon eller kjøp av hytte eller båt, sier Reitan.

Venter på boligsalgsrapporten

Fra og med 1. januar 2015 skal meglere tilknyttet Norges Eiendomsmeidlerforbund og Eiendomsmeidlerens forening kreve at selger har en omfattende boligsalgsrapport før boligen skal selges.

Boligsalgsrapporten er en tilstandsrapport med hovedvekt på byggetekniske forhold, spesielt utviklet for bruk ved eierskifte.

Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller

kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle parter.

Rapporten er tilpasset avhendingsloven. Levetidsbetraktninger er en sentral del av rapporten. Normal levetid angis på generelt grunnlag i intervaller, og det refereres til en levetidstabell. Rapporten følges av selgers egenerklæring.

Kombinasjonen av tilstand og takst vil gi kjøper et bedre grunnlag for å vurdere behovet for nødvendige reparasjoner, fornyelse og vedlikehold enn en verditakst.

Vil luke ut de useriøse i byggebransjen

– Det må bli enklere å være seriøs og vanskeligere å være useriøs i byggenæringen, sa kommunal og moderniseringsminister Jan Tore Sanner da han mottok rapport fra byggenæringen med forslag til å bedre kvalitet i bygg.

– Det må bli enklere å velge seriøse aktører når man er kunde, og vite hvem man kan stole på. Det må gjelde både for oss som enkeltpersoner som skal bygge en bolig eller om det er en kommune som skal bygge ny skole, sier statsråden.

Byggenæringens landsforening har nedsatt et ekspertutvalg som har sett på hvilke tiltak som kan sikre kvalitet og redusere problemet med useriøse aktører og dårlig kvalifiserte foretak i bygge- og anleggsnæringen.

Det er allerede klart at regjeringen vil videreutvikle den sentrale godkjenningsordningen, som drives av Direktoratet for byggkvalitet, til et nasjonalt kvalitetsstempel i næringen.

– Dette skal være et kvalitetsmerke som gjør det enklere for oss alle å velge seriøse bedrifter, sier Sanner.



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

Presisering

Artikkel om Hele Ruter AS

I artikkelen om vår samarbeidspartner Hele Ruter AS i HUSEIER 2-2014, fremkom ikke at firmaet i sin tid ble opprettet av både Aksel Enehaug og John-Åge Carlsen i samarbeid. Begge jobber i dag deltid i bedriften.

Kopping av budrunder er dyrt og utrygt

En av tre eiendomsmeglere mener at kjøpere som får tilslag på en bolig etter at de har gått direkte på selger, vil betale en høyere pris enn hvis boligen hadde blitt solgt etter en ordinær budrunde.

Svarene fremkommer i en undersøkelse blant 540 eiendomsmeglere tilsluttet Norges Eiendomsmeglerforbund.

– En av grunnene til å kuppe er at man unngår konkurrenter. Typisk når en kjøper har funnet en bolig han eller hun «bare må ha». For å sikre eksklusivitet kan det hende at en kjøper betaler mer enn boligen ville gått for i en budrunde.



Vi mener likevel at alle parter i bolighandelen er tjent med større grundighet i salgsprosessen, sier direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Carl O. Geving (bildet).

Ved kopping av budrunder er det andre regler som gjelder, og eiendomsmeglere sitter på «sidelinjen» uten mulighet for å sikre en seriøs og god salgsprosess. Uten megleren som mellommann vil det være større sjans for at kjøper overser mangler og forhold av betydning for kjøpet av boligen, og handelen vil skje uten at megler kan kontrollere kjøpers finansiering.

– Trygg bolighandel forutsetter grundige forberedelser og en ryddig salgsprosess, kopping av budrunder betyr høy intensitet og kjenne avgjørelser. Selger kan på kort sikt se seg tjent med et raskt salg til høy pris, men det kan bli problemer på lang sikt. Kjenne, overfladiske avgjørelser fører lettere til krangel mellom kjøper og selger i etterkant av handelen, sier Geving.

Kvitt deg med oljefyren – spar penger

Mens strømprisene har falt, har fyringsolje blitt dyrere. Strømprisene er nå 30 prosent lavere enn høsten 2011. Samtidig har prisen for fyringsolje gått i været etter avgiftsøkningen tidligere i år.

Et enkelt regnestykke viser at en eneboligeier sparer mer enn 20.000 kroner i årlige varmeutgifter om han eller hun erstatter oljefyren med en god varmepumpe.

– I følge våre beregninger kan strømrregningen reduseres med over 70 prosent, sier Tor Brekke, markedssjef for bolig i Enova. Beregningen tar høyde for at varmepumpen ikke dekker hele varmebehovet, og at direkte elektrisitet dekker 25 prosent.

På grunn av tap i varmesystemet har oljefyring lavere virkningsgrad enn for eksempel panelovner og varmekabler. Brekke minner om at de beste varmepumpene er en kostbar investering, og at det vil ta noen år å tjene inn pengene.

– En varmepumpe som leverer vannbåren varme vil koste fra 120.000 kroner og oppover, men det finnes også rimeligere alternativer som gir store besparelser. Hver enkelt må i samråd med fagpersoner vurdere hvilken løsning som passer best for dem, sier Brekke.

Forbud

I løpet av seks år må alle som fyrer

med fossil olje finne et alternativ. Fra 2020 er det nemlig varslet forbud. For å få fortgang på utfasingen gir Enova 25.000 kroner til de som bytter til en fornybar energikilde.

– Vi er opptatt av at utfasingen skal skje på en måte som er klimavennlig og styrker forsynings-sikkerheten. Derfor er det en forutsetning for støtten vår at boligeierne ikke bare bruker elektrisitet som oppvarming, men kombinerer med en varmepumpe eller andre miljøvennlige løsninger når de kvitter seg med oljefyren, sier Brekke.

Økt pågang

Ett år etter at Enova lanserte støtteordningen har over 2.500 huseiere benyttet seg av tilbudet.

– Vi venter enda større pågang med de høye oljeprisene vi ser nå. Det meste av energiforbruket i eldre boliger går til oppvarming, og da utgjør prisforskjellene en hel del, sier Tor Brekke.

Brekke minner om at det viktigste argumentet for å hive ut oljefyren er å redusere klimagassutslippene.

– Å fyre med fossil olje er noe av det mest klimafiendtlige du kan gjøre som privatperson. En oljekjel med det forbruket som er brukt i vårt regnestykke slipper ut over syv tonn CO₂ i løpet av året, forteller Brekke.



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

E-post: info@huseierforening.no

Tilpassing til gjengs leie:

Frdrag for leierens forbedringer

Ved tilpassing av gjengs leie skal det gjøres frdrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats. Leieren skal ikke måtte betale for fruktene av egen innsats.

Høyesterett har i enstemmig dom 3. juni i år klargjort hvordan gjengs leie skal fastsettes når leieren selv har stått for forbedringer som har gitt boligen en høyere verdi.

Hvert tredje år

For tidsbestemte leieavtaler eller kontrakter med varighet lenger enn tre år, åpner husleieloven for å kunne tilpasse leien til såkalt gjengs leie. Tilpassing til gjengs leie hvert tredje år sikrer at leien i langvarige kontrakter holder seg til et alminnelig leienivå selv om konsumprisindeksen ikke skulle holde følge med utviklingen i leiemarkedet.

Leierens rett til frdrag

Tilpassing til gjengs leie er regulert i husleieloven § 4-3, og det heter blant annet at det ved fastsettelse av gjengs leie skal gjøres frdrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Det som var tema i høyesterettssaken var nettopp hvordan dette frdraget skulle beregnes.

En leietaker hadde bygget ut lofts-etasje i tilknytning til leiligheten han leide, og selv finansiert utbyggingen.

Må fastsettes konkret og skjønsmessig

Lagmannsretten hadde beregnet restverdien av leierens påkostninger og videre bygget sitt syn på en avskrivningsmodell, noe Høyesterett mener er feil rettsanvendelse.

Høyesterett kom til at frdraget må fastsettes konkret og skjønsmessig. Retten viser til lovens forarbeider og bestemmelsens formål om at leieren ikke skal måtte betale for fruktene av egen innsats. Den del av leieverdien som er bevirket av leietaker, skal gå til frdrag ved fastsettelsen av gjengs leie. Om leietaker kan kreve vederlag ved avslutning av leieforholdet for de forbedringene som er gjort, mener Høyesterett er irrelevant.

Ikke frdrag for vedlikehold

Høyesterett legger til grunn at tiltak som faller inn under vedlikeholdsplikten, ikke gir grunnlag for frdrag, men at øvrige bidrag fra leietaker kan tas i betraktning.

Leieverdien vil ofte være påvirket av faktorer som ikke kan tilskrives leietaker, som i dette tilfellet var

Husleieloven § 4-3.

Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettningstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres frdrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.

beliggenhet i et attraktivt område, strøket i snevrere forstand, boligens tilstand og i hvilken grad leiegården og leierens leilighet var slik at det lå til rette for utbygging av tilknyttede arealer. Retten presiserer at slike faktorer ikke skal komme til frdrag ved fastsettelsen av gjengs leie.





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

Sletting av tinglyst rettighet

Jeg har for mange år siden overtatt huset etter mine besteforeldre. Naboen min har hatt en tinglyst forkjøpsrett ved eventuelt salg, men nå er han død. Hva gjør jeg for å slette heftelsen i grunnboken?

Sletting av rettigheter/heftelser i grunnboken skjer som hovedregel ved at rettighetshaveren utsteder en såkalt slettebegjæring. Når rettighetshaveren er død er dette ikke mulig, og for de personlige rettighetene er det da tilstrekkelig at en tredjeperson, typisk eieren av eiendommen, sender en slettebegjæring til Statens kartverk, med anmodning om at rettigheten slettes.

Det er ikke noe krav om at en slik begjæring følges av dødsfallsmelding eller lignende. Dette vil kartverket selv være i stand til å kontrollere opp mot Folkeregisteret.

Det er kun de personlige og ikke-overførbare rettighetene som kan slettes av hjemmelshaver eller andre etter rettighetshaverens død. Hvis kartverket er usikker på hvordan rettigheten er å forstå kan det kreves dokumentasjon på at rettigheten er personlig, for eksempel ved kopi av eventuell erklæring eller avtale hvor forkjøpsretten er nedfelt.

Tidsbestemt leieavtale uten oppsigelsesadgang

Jeg har en hageleilighet som jeg ønsker å leie ut frem til neste sommer. Kan jeg selv bestemme om leieavtalen skal være opp-

sigelig eller ikke, og hvordan må bestemmelse om oppsigelse fremkomme i kontrakten?

Inngås en tidsbestemt leiekontrakt, kan denne enten være oppsigelig eller uoppsigelig. Dersom leieavtalen er ment å være uoppsigelig innenfor leieperioden, må utleier skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid. Har du ikke skriftlig opplyst leietaker om at en tidsbestemt kontrakt ikke kan sies opp i leietiden, får leietaker oppsigelsesrett selv om dette ikke følger av avtalen.

Er det i leiekontrakten opplyst om at avtalen ikke kan sies opp, er partene bundet frem til kontraktens utløpsdato.

Dersom kontrakten gjøres oppsigelig, kan det avtales at oppsigelsesadgangen gjelder for både utleier og leietaker eller om leieforholdet kun kan sies opp av leietaker. Det følger av husleieloven at det ikke kan avtales oppsigelsesrett kun for utleier.

Er leieren gitt oppsigelsesrett, kan han si opp med den frist som er avtalt eller med frist på tre måneder dersom oppsigelsestid ikke er avtalt. Har utleieren oppsigelsesrett, gjelder det samme, men med de begrensninger som følger av husleielovens ufravelige bestemmelser om formkrav og oppsigelsesvern.

Selv om en leieavtale er gjort uoppsigelig som nevnt ovenfor, bør det nevnes at begge parter har rett til å heve avtalen ved vesentlig mislighold fra den annens side. Leieavtalen vil for eksempel kunne bringes til opphør av utleier dersom leietaker, tross skriftlig advarsel, i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren eller øvrige beboere.

Skatt ved seksjonering

For omtrent 10 år siden kjøpte jeg et hus med to leiligheter. Jeg har hele tiden bodd i den største leiligheten og leid ut den minste. Nå har jeg nettopp seksjonert huset, og lurer på hvilke skattemessige konsekvenser dette får ved utleie og eventuelt salg av en eller begge seksjonene.

Vi ser først på skatt ved utleie. Inntil seksjoneringen har utleie av den andre leiligheten vært skattefri etter som du selv har bodd i den største leiligheten. Etter seksjonering skal hver seksjon bedømmes for seg ved spørsmål om leieinntekt skal beskattes. Seksjonen du selv bebod blir således unntatt beskatning, mens den andre seksjonen blir gjenstand for beskatning ved utleie.

Når det gjelder salg er hovedregelen at gevinst er skattefri dersom eieren har brukt eiendommen som egen bolig i minst ett av de to siste årene før realisasjonen. Ved salg av bolig med to leiligheter må dessuten eieren ha bebodd minst halvparten av boligen, regnet etter utleieverdien, for å oppnå full skattefrihet. Det stilles også krav om at utleie av den øvrige delen har vært til boligformål og at ingen del av eiendommen er brukt i virksomhet, verken av eier eller leietaker.

Når eiendommen er seksjonert, behandles som nevnt hver seksjon selvstendig – også om du selger seksjonene under ett. Dette betyr at du etter seksjoneringen ikke lenger vil opparbeide deg botid i den seksjonen som du ikke bebod, noe som medfører at gevinst blir skattepliktig dersom salget skjer mer enn ett år etter seksjonering.

Boligkjøpere frykter store uventede utgifter

Mange boligkjøpere frykter at boligens tilstand er dårligere enn forventet – og dermed store, uventede utgifter, viser en undersøkelse fra Forbrukerrådet. Kun halvparten av boligkjøperne leser all tilgjengelig informasjon om boligen.

Nesten halvparten (47 prosent) av de under 30 år er bekymret for uventede utgifter. 37 prosent av alle potensielle boligkjøpere tror at dette vil være deres største bekymring neste gang de skal kjøpe bolig.

Bare halvparten leser alt

Forbrukerrådets ferske undersøkelse viser også – basert på sist gang man la inn bud på en bolig – at det var kun halvparten som leste all tilgjengelig informasjon om boligen før de la inn bud. 3 av 4 brukte under to timer på å gjennomgå boligen på visning før de la inn bud. 46 prosent brukte under en time.

– Det er viktig å lese rapport fra takstmannen før man går på visning og undersøke nøye det som må undersøkes nærmere når du er på selve visningen. Bare halvparten har lest alt. Det er meget bekymringsfullt, mener direktør Randi Flesland i Forbrukerrådet.

– Har du fått informasjonen, har du

ikke noe å klage på. Denne gruppen tar derfor på seg stor risiko.

– Du bør helst lese alt allerede før visningen. Takstmannens vurdering og egenerklæringsskjemaet fra selgeren er helt avgjørende. Husk at ett eneste ord som forteller om en skade, kan gjøre at du taper muligheten til å reklamere overfor selger eller eierskifteforsikrings-selskapet, sier Flesland.

– Det er i samsvar med våre erfaringer at kjøpere overser viktige ting før de gir bud. På visningen kan du sjekke forhold som virker uklare eller har risiko. I andre kjøp er man normalt ikke bundet før kontrakten er underskrevet, sier Flesland.

Markedsverdi og tilstand

Videre viser undersøkelsen at 8 av 10 mener det er viktig at en kyndig takstmann gir sin vurdering av *markedsverdien på* en bolig før de legger inn sitt bud. Dette ser ut til å være særlig viktig for de som er 45 år og eldre. Bortimot 9 av 10 mener det er viktig at en kyndig takstmann gir sin vurdering av *tilstanden på* en bolig før de legger inn bud.

– Det er en fordel for forbrukerne at det er flere som gir sin verddivurdering av boligen, sier Flesland.

Undersøkelsen viser at det haster å få på plass en obligatorisk tilstandsrapport ved boligsalg. Boligkjøperne trenger også mer tid til bolighandelen: De må få en dag ekstra mellom visningen og budrunden, slik at boligkjøperne får gjort overveielser, lest all informasjon de har fått presentert, gjort undersøkelser og vurdert kjøpsalternativer.

– Megleren vil ha høyest mulig pris

Kun 2 av 10 mener kostnaden ved å benytte eiendomsmegler i forbindelse med boligsalg ligger på et greit nivå.

– Husk at eiendomsmeglerens rolle er å få høyest mulig pris for eiendommen. Kjøperen må ikke bruke eiendomsmegleren som rådgiver i spørsmål som påvirker prisen, råder Forbrukerrådet. Men selger kan gjerne gjøre det.

1 av 3 tror at boligprisene i Norge kommer til å stige kraftig de neste fem årene. I aldersgruppen 60 år+ ser vi at hele 4 av 10 sier seg enig i denne påstanden.

Betalingsvillige kjøpere

Halvparten av de spurte mener boligkjøpernes betalingsvillighet har vært viktigste årsak til at boliger generelt har blitt dyrere de siste 20 årene. Også rentenivået, strengere byggekrav fra myndighetene og bankenes vilje til å gi økte lån nevnes blant de viktigste årsakene.

– Boligprodusentene og andre argumenterer med at det blant annet er garantikrav som gjør boligene dyrere. Men tallene viser at dette ikke har støtte i befolkningen. Det er ikke der problemene ligger, sier Forbrukerrådets direktør.

– Årsakene er sammensatte, men det er ikke forbrukerbeskyttelsen som ødelegger prisnivået, sier Flesland.

Direktør Randi Flesland i Forbrukerrådet.

(Foto: Kjell Håkon Larsen)





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

**Taktekker
FRANTZEN** eftt. AS

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



**Standard
tenancy
agreement**

*The tenancy agreement regulates the tenant's and
 landlord's rights and obligations
 in the tenancy according to the Tenancy Act.
 If so demanded by either of the parties, a tenancy agreement
 shall be drawn up in writing.
 Forcible eviction.*

Members: NOK 35,- – Non-members: NOK 70,-

**Glassmesteren
på Møhlenpris**

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



**HELE
RUTER** AS

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen

Vi kan bad!

AOG BYGG AS
 BYGGMESTER-ENTREPRENØR
 DIN HÅNDVERKER

Conrad Mohrs vei 15 - 5072 Bergen
 Tlf.: 952 25 603
 kare.drangevag@aogbygg.no

«Vi leverer dokumenterte bad»
 Samarbeid med:

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

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
 DIREKTORATET FOR BYGGVALSETT

BVN BYGGNINGSNÆRINGEN
 VÅTROMSBEDRIFT

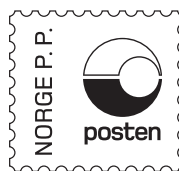
www.aogbygg.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEDELEM 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.