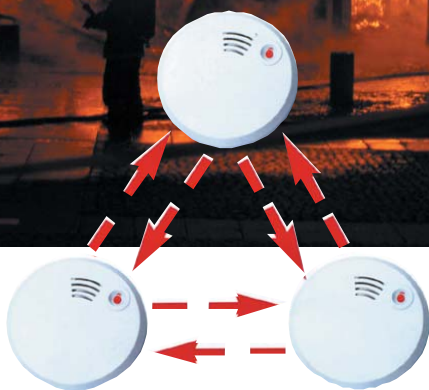




**Klart for boligsalgssrapporten**

**Høyere skatt på utleieboliger**

# 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](http://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](http://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](http://www.murmesterhilleren.no)



– Godt håndverk til gode priser –

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

# Husbanken avslår lånesøknader

En svært høy etterspørsel etter grunnlån gjør at Husbanken nå sender ut avslag på lånesøknader til oppføring av boliger som ikke har prioritet. – Vi oppfordrer utbyggere med denne typen prosjekter om å søke annen finansiering, sier Bård Øistensen (bildet) i Husbanken.



I 2014 har det vært svært høy etterspørsel etter lån i Husbanken. Den totale lånerammen er på 20 milliarder kroner (reduisert fra 25 milliarder i 2013), og fordeles mellom grunnlån og startlån. Alle midlene som er satt av til prosjekter som ikke er i noen av de prioriterte kategoriene er for lengst disponert, og Husbanken må dermed avslå lånesøknader.

– Vi har klare føringer fra overordnede myndigheter om å gi avslag på lån når rammen for 2014 er tom. Lånesøkere med prosjekter som ikke faller inn i noen av de prioriterte kategoriene ble oppfordret om å søke alternativ finansiering alt i mai, og det skal ikke komme som en overraskelse for noen at lånerammen til dette formålet er brukt opp uten at alle prosjekter som oppfyller kvalitetskravene har fått tilsagn om lån, sier Øistensen

Innenfor gjeldende ramme på 20 milliarder kroner skal Husbanken prioritere startlån, private barnehagelån og grunnlån til prioriterte formål høyest. Prioriterte formål for grunnlånet er utleieboliger til blant annet flyktninger, utbedringer av boliger blant annet for eldre og funksjonshemmede, studentboliger, boliger i distriktene og andre boligsosiale søknader om grunnlån.

– Husbankens rolle er å være et supplement til boligmarkedet. At våre utlånsmidler blir prioritert til boligsosiale formål er helt i tråd med vår rolle og de føringene regjeringen har gitt for vår utlånsvirksomhet, sier Øistensen.

## Solskjermingsprodukter blir barnesikret

**Nå er det ikke lenger lov å montere solskjermingsprodukter som kan være farlige for barn. Alle slike produkter skal heretter være barnesikret.**

Den nye standarden gjelder for alle innvendige solskjermingsprodukter som kan danne farlige løkker eller snorer som innebærer kvelningsfare. Unntaket er produkter som ikke utgjør noen fare som for eksempel motoriserte produkter, rullegardiner med fjær og plisségardiner.

Snorer skal sikres slik at de ikke kan trekkes ut av produktet og danne løkker av en slik størrelse at barn kan få dem rundt halsen. Dette løses ved å samle snorer i en snorsamler.

For å hindre farlige løkker eller snorer skal lengden på snorer og kjeder begrenses med minst 150 cm over gulv.

Lov om barnesikring vil bli etablert i det norske lovverket som en følge av EU-direktivet.



## 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**



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

# Klart for boligsalgsrapporten

– men den blir ikke obligatorisk

**Den nye boligsalgsrapporten er klar til bruk fra årsskiftet. Planen var at rapporten skulle være obligatorisk ved boligsalg, men Finanstilsynet konkluderer med at det ikke kan kreves eller gis anbefaling om bruk av tilstandsrapporter ved alle boligsalg.**

*Av Terje Dabl*

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak, Eiendom Norge, inngikk i mai 2013 en avtale med NITO Takst og Norges Takseringsforbund (NTF) om at bruk av tilstandsrapport basert på NS 3600 skal være obligatorisk ved alle eiendomsmeglingsoppdrag (bolig) som formidles gjennom eiendomsmeglere tilknyttet Eiendom Norge.

Drøye to måneder før den nye boligsalgsrapporten skulle gjøres obligatorisk, sier Finanstilsynet at eiendomsmeglere og takstmenn ikke uten videre kan kreve at selger må kjøpe og legge ved en slik rapport når han eller hun skal selge, fordi et slikt krav vil være utenfor «god meglerskikk». Tilsynet legger til grunn at det kan gis en anbefaling om å innhente tilstandsrapport, men at en anbefaling må være begrunnet i konkrete omstendigheter ved det enkelte oppdrag.

Finanstilsynets bemerkninger fremkommer i et brev til Eiendom Norge, som har bedt tilsynet vurdere hvorvidt megler kan kreve at selger innhenter tilstandsrapport i alle boligsalg, herunder hvorvidt dette

er i strid eller i samsvar med god meglerskikk.

## **Meglerne må vurdere hvert enkelt oppdrag**

Finanstilsynet er langt på vei enig i at rapporten gir sikrere bolighandel, og skriver at i de aller fleste boligtransaksjoner vil det være en fordel for kjøper og selger at boligens tekniske tilstand blir best mulig opplyst.

Tilsynet mener imidlertid at megler i hvert enkelt oppdrag må foreta en konkret vurdering om det er behov for tilstandsrapport. Dersom selger ikke etterkommer en anbefaling om å innhente tilstandsrapport, vil megler kunne frasi seg oppdraget. Etter omstendighetene kan megler også ha en plikt til dette.



**Sertifisert av Veritas:** Takstmann Øyvind Westrheim mener at den nye boligsalgsrapporten har mange fordeler, og tror at rapporten vil bli brukt ved de fleste boligsalg.

Finanstilsynet legger til grunn at nytten av en tilstandsrapport må avveies mot kostnadene ved å få den utarbeidet. Finanstilsynet antar at det vil være de tilfeller der megler ikke anser tilstandsrapport hensiktsmessig at kravet til individuell og konkret rådgivning blir viktigst.

En boligsalgsrapport vil trolig koste et sted mellom 7.000 og 20.000 kroner.

### – Boligsalgsrapporten kommer for fullt

Fagdirektør Thomas Bartholdsen i Forbrukerrådet mener imidlertid at Finanstilsynets bemerkninger er en «tilskynder» av omfattende bruk av slik tilstandsvurdering.

– Man gjør en stor tabbe hvis man nå tror at boligsalgsrapport ikke lenger er aktuelt. Det kommer for fullt, men det kommer ikke gjennom en obligatorisk løsning, men gjennom en løsning som pålegger megler større ansvar hvis man ikke tilrår det, sier Bartholdsen til Dagens Næringsliv.

Fagdirektøren mener det vil tjene både selger og kjøper ettersom det blir lettere å skille mellom eiendommenes iboende kvaliteter og verdsettelse, som derigjennom vil forbygge uenigheter i etterkant. En tilstandsrapport vil også rette opp i to «urettferdigheter», mener Bartholdsen.

– Den ene er at mange kjøper boliger og så viser det seg at tilstanden er dårligere enn de hadde grunn til å anta, og at de derfor mener at de har betalt altfor mye. Den andre er at boligselgere som på en god måte ivaretar boligen sin, vedlikeholder og fornyer, ikke får uttelling for dette fordi – uten tilstandsvurdering – fremstår dårlige boliger og gode boliger som like attraktive.

### Beskriver boligens tekniske tilstand

Norsk Standard 3600 definerer krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av en bolig skal inneholde for at kjøper og selger skal ha et godt beslutningsgrunnlag i forbindelse med omsetning av bolig.

Det var på bakgrunn av denne standarden at Eiendom Norge, NITO Takst og Norges Takseringsforbund gikk sammen for å utvikle en felles tilstandsanalyse av bolig.

Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men i utgangspunktet avskjæres kjøper fra å gjøre gjeldende som mangel forhold som fremgår i en tilstandsrapport. En boligsalgsrapport vil dermed kunne minske risikoen for mangelskrav fra kjøpers side, noe som selvfølgelig vil være i selgers interesse.

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.

### – Innføres som planlagt

En av de lokale takstmenn som er sertifisert for å utføre boligsalgsrapporteringer, er Huseierforeningens samarbeidspartner, Øyvind Westrheim i Vestlandske Takst & Tilstandsrapport. Han mener at innføringen av den nye boligsalgsrapporten vil gå sin gang til tross for Finanstilsynets konklusjon om at selger ikke ubetinget kan pålegges å innhente en slik rapport ved salg av bolig.

– Avtalen mellom takstorganisasjonene og Eiendom Norge står ved lag, og alle salg som formidles gjennom eiendomsmeglere tilknyttet Eiendom Norge skal ha Boligsalgsrapport etter NS3600. Den inngåtte avtalen forutsetter at nevnte meglere ikke kan formidle salg uten den nye boligsalgsrapporten, fastslår takstmannen.

### – Ønsker rapporten velkommen

Westrheim tror at de aller fleste takstmenn og meglere i dag ønsker rapporten velkommen og at bruken av teknisk tilstandsrapport vil tvinge seg frem.

– Tidligere har det her i bergensområdet vært mest vanlig med verditakster ved salg av bolig. Av en eller annen merkelig grunn har eiendommer med boligsalgsrapport vært vanskeligere å selge. En megler uttrykte en gang at «folk ikke ville vite hva som egentlig var galt med eiendommen før de kjøpte». Det er mulig vedkommende megler har sine ord i behold, men jeg ser en utvikling mot at stadig flere nå benytter boligsalgsrapport ved salg av eiendom.

Øyvind Westrheim ser mange fordeler

med at tilstandsrapporter tar over for de gamle verditakstene.

– Rapportene vil bygge på grundigere undersøkelser og gi mer uttømmende informasjon enn en vanlig takst. Det legges opp til atskillig mindre rom for skjønn ved utarbeidelse av rapporten. Når selger for eksempel får sitt nyoppussede bad angitt med tilstandsgrad 2 (vesentlig avvik), vil selger kunne forstå hvilke konsekvenser det medfører. På denne måten vil det i etterkant bli tydeligere hva det kan reklameres på og ikke.

### – Selgere kan bli overrasket

Westrheim tror at en del boligselgere vil bli overrasket over innholdet i rapporten.

– I den nye rapporten gis det få muligheter for takstmannen til å gi en bedre tilstandsgrad enn hva som følger av standarden NS3600. Dersom det for eksempel ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på et nytt og flott bad, blir det automatisk gitt tilstandsgrad 2. Dette kommer til å bli et sjokk for mange selgere i begynnelsen, sier Westrheim, som likevel tror det går seg til når alle objekter som er til salgs vil bli vurdert likt av alle takstmenn.

– For kjøper vil det bli tydeligere at det ikke er et nytt hus som kjøpes, men et objekt som er brukt og har sine svakheter. Dessverre er det mange som kjøper brukt bolig til både 5 og 6 millioner i dag uten å ha noen formening om den tekniske tilstanden på objektet. Man kan spørre seg om de samme menneskene ville brukt en halvtime på å kjøpe en bruktbil til 200.000 kroner uten en omfattende tilstandsrapport og prøvekjøring, sier takstmannen.

### Selger skal selv velge takstmann

Westrheim er ellers fornøyd med at meglerne ikke lenger skal kunne henvise til eller anbefale sine «egne» takstmenn, men at det er opp til kunden selv å skaffe en uavhengig takstmann.

– I dag er det megleren som sender «sin» takstmann ut til selger. Dette skal det nå bli slutt på. Det er selger som skal velge takstmann og ikke megler. Rekkefølgen blir nå at selger først innhenter en uavhengig takstmann, før han deretter velger en megler, sier Westrheim.

# Høyere skatt på utleieboliger

**Eier du næringseiendom eller mer enn én utleiebolig, må du belage deg på å betale mer formuesskatt. Neste år økes skattegrunnlaget kraftig, hvis regjeringen får det som de vil.**

Etter den nye verdsettelsesmetoden for boliger, som første gang ble lagt til grunn ved ligningen for inntektsåret 2010, blir ligningsverdien satt til areal multiplisert med en kvadratmetersats.

Kvadratmetersatsen settes til en prosentandel av beregnet omsetningsverdi per kvadratmeter, hvor det tas hensyn til boligtype, byggeår, areal og geografisk beliggenhet. Prosentandelen er i dag 25 for primærbolig og 60 for sekundærbolig. Kvadratmetersatsene fastsettes årlig av Skattedirektoratet på grunnlag av beregninger fra Statistisk sentralbyrå.

Ligningsverdi for næringseiendommer fastsettes på grunnlag av utleieverdi. For utleid næringseiendom legges de faktiske leieinntektene til grunn, mens for ikke-utleide eiendommer beregnes utleieverdien på grunnlag av tall fra Statistisk sentralbyrå.

**– Uheldig med gunstig skatt på eiendom**

Regjeringen mener at det ikke er heldig at både næringseiendom og sekundærbolig verdsettes langt lavere enn blant annet børsnoterte aksjer og annen formue som ligningsmessig fastsettes til full markedsverdi. Det hevdes at en lempelig beskatning av fast eiendom kan føre til overinvestering i slik eiendom på bekostning av annen næringsvirksomhet, og regjeringen mener at dette taler for å redusere verdsettingsrabattene for næringseiendom og sekundærbolig.

I statsbudsjettet for 2015 foreslås det altså endringer i verdsettingen av sekundærbolig og næringseiendom. Endringene kan bety at flere som har store formuer i eiendom får høyere formuesskatt enn i 2014, til tross for at skattesatsen på formue er foreslått redusert fra 1 prosent til 0,75 prosent.

Det er på sin plass å nevne at fastsettelse av ligningsverdier for primærbolig og fritidseiendom ikke omfattes av endringsforslaget.

**Gjelder fra utleiebolig nr. 2**

Etter forslaget i statsbudsjettet skal skattyters bolig nummer to ikke omfattes av økningen. Regjeringen

foreslår derfor å innføre en ny verdsettingskategori i formuesskatten, slik at alle skattytere kan ha én sekundærbolig som beholder gjeldende verdsetting til 60 prosent av markedsverdi.

I de tilfeller der skattyter har flere sekundærboliger, er det den først anskaffede sekundærboligen som fortsatt skal ha ligningsverdi til 60 prosent av markedsverdi. For øvrige sekundærboliger og samtlige næringsseiendommer økes ligningsverdien til 80 prosent av markedsverdi.

Tinglysingsdato benyttes som utgangspunkt for å avgjøre hvilken sekundærbolig som er ervervet først. Ved manglende tinglysning benyttes omsetningsdato. Regjeringen mener at en slik løsning er forutsigbar for skattyter og forholdsvis enkel å implementere i systemene til Skatteetaten.

**Krever stortingsflertall**

Dersom regjeringen ikke får støtte av de borgerlige partiene på Stortinget, kan vi ende opp med Arbeiderpartiets forslag om økning av skattegrunnlaget til 80 prosent for alle sekundærboliger.



# Hvilke boliger får økt skattgrunnlag?

**Når ligningsverdi blir forskjellig for sekundærbolig nummer en og nummer to, vil det være av betydning å avklare hvilken sekundærbolig som anses å være først anskaffet.**

Det nye systemet for formuesverdsettning av boliger innførte et skille mellom primærbolig og sekundærbolig. Som primærbolig regnes i utgangspunktet boligen der skattyter har sin folkeregistrerte adresse ved årets utgang. Sekundærbolig er all annen boligeiendom som skattyter eier, også utleieboliger som inngår i næringsvirksomhet.

## Ulike satser for primær- og sekundærboliger

Primærboliger har en ligningsverdi med grunnlag i 25 prosent av beregnet markedsverdi, mens satsen for sekundærboliger i utgangspunktet var 40 prosent av beregnet markedsverdi. Senere er denne satsen øket, først til 50 prosent, dernest til 60 prosent av markedsverdi. Nå foreslås altså ytterligere en økning av ligningsverdi på sekundærboliger (utover skattyters første sekundærbolig) til 80 prosent av beregnet markedsverdi.

Som følge av denne forskjellen mellom egen bolig og utleieboliger, vil det være av vesentlig betydning at eiendommene klassifiseres riktig.

## Utleie i huset du selv bor

Eier du i dag en enebolig eller leilighet du selv bebor, er det klart at eiendommen skal lignedes som primærbolig. Utleie av en mindre del av boligen endrer ikke på dette. Men hva så hvis du eier en bolig med flere leiligheter?

Dersom du har en bolig med inntil fire leiligheter og du bor i en av disse selv, vil huset i sin helhet betraktes som en primærbolig.

## Useksjonert flermannsbolig

Består huset av fem useksjonerte leiligheter eller mer, er det i skattemessig forstand å betrakte som en flermannsbolig, og det må beregnes en verdi for hver boenhet som om denne hadde vært en egen bolig-

eiendom. Ligningsverdien for bolig-eiendommen utgjør summen av beregnet verdi for boenhetene. Benytter eier en av boenhetene til fast bolig, anvendes kvadratmeter-satsen for primærbolig for denne. For øvrige boenheter anvendes kvadratmetersatsen for sekundærboliger.

Selv om det beregnes et eget skattegrunnlag for hver boenhet som om dette var en selvstendig sekundærbolig, må det legges til grunn at en flermannsbolig med fem leiligheter eller mer skal telles som én sekundærbolig. Det kan derfor utgjøre store forskjeller i skattegrunnlag om du har en leiegård med 20 leiligheter eller om du eier fire mindre bygårder med fem leiligheter i hver. I sistnevnte tilfelle får tre av eiendommene ligningsverdier på 80 prosent av markedsverdi, mens førstnevnte huseier slipper unna med 60 prosent, forutsatt at dette er hans først anskaffede sekundærbolig.

## Seksjoner bedømmes separat

Er huset seksjonert, behandles hver seksjon som egen boligeiendom. Eier du et hus med flere seksjoner og bor i en av disse, vil egen leilighet være primærbolig, mens øvrige anses som

sekundærboliger. En av disse vil få en ligningsverdi tilsvarende 60 prosent av markedsverdi, mens de andre får 80 prosent av markedsverdi.

## Sekundærbolig først ervervet

I statsbudsjettet heter det at skattyter fortsatt kan beholde gjeldende sats for én sekundærbolig, og blant flere sekundærboliger gjelder dette for den som er ervervet først. Ved fastsettelse av ligningsverdier for eiendommer som er seksjonert og eid av samme eier (hvor erverv er samtidig), er det grunn til å tro at skattyter kan kreve 60-prosent skattegrunnlag for den største leiligheten.

## Hva hvis bygningen har både bolig- og næringsdel?

Hvis bruksarealet i bygningen omfatter både areal til bruk for bolig- og næringsformål, må det vurderes om eiendommen skal formuesverdsettes som en boligeiendom eller nærings-eiendom.

Utgjør boligarealet mer enn halvparten av bygningens bruksareal, skal eiendommen verdsettes etter reglene for boligeiendommer. Er næringsarealet størst, skal eiendommen verdsettes som nærings-eiendom.

## Utvidet enøk-støtte for private

**Det er ikke foreslått noe generelt skattefradrag for enøk-tiltak i statsbudsjettet for 2015, men det legges opp til en utvidelse av den allerede etablerte støtteordningen i regi av Enova.**

Regjeringen vil innføre en ny rettighetsbasert tilskuddsordning for enøk-tiltak i hjemmet, og tar sikte på å bruke 250 millioner årlig til satsingen.

Enova gir også i dag støtte til enøk-tiltak i hjemmet, men mens husholdningene i dag må søke støtte før de går i gang med tiltak, vil det med forslaget til ny ordning i framtiden være nok å kunne dokumentere utgiftene i etterkant.

Akkurat hvilke tiltak som vil få støtte med en ny ordning er ikke avklart.

Men ordningen vil bli utformet slik at den bidrar til økt forsyningssikkerhet og reduksjon av utslipp av klimagasser.

Regjeringen tar sikte på at ordningen senere skal kunne gjøres om til en fradragsordning i skattesystemet med Enova som godkjennende myndighet.

For de fleste husholdningene vil imidlertid en direkte støtteordning og en skattefradragsordning virke noenlunde likt. Forskjellene ligger i at en tilskuddsordning også kommer husholdninger med for lav skattepliktig inntekt til gode, og at husholdningene ikke vil behøve å vente til skatteoppgjøret med å få støtten.

# Utvask av leiebolig

## Når er det rent nok?

**Huseierforeningen får mange spørsmål om tilbakelevering av leiligheter. Ofte er utleieren misfornøyd med leierens utvask. Hva kan utleieren forvente? Har leieren rett til å komme tilbake og vaske en gang til? Kan utleieren kreve at leieren bruker vaskebyrå?**

*Av Anniken Simonsen*

En leieavtale som beskriver noe om utvask ved tilbakelevering, vil normalt gjelde. Hvis avtalen ikke avklarer saken, gjelder husleieloven, som riktignok har mer generelle formuleringer. Er det inngått en avtale om utvask som er i strid med loven, gjelder også husleieloven.

### Den blå husleieboken

Bruker du den blå husleieboken (versjon fra 2009 og senere) er det dette som er avtalt:

### Tilstand

*Ved leieforholdets opphør skal boligen tilbakeleveres i samme stand som ved*

*overtakelse, bortsett fra alminnelig slitasje og elde, samt de mangler som er utleierens ansvar. Skader ut over dette må erstattes av leieren.*

### Vask

*Hele boligen skal være grundig vasket før tilbakelevering, herunder vegger, tak, gulv, lister, dører, vinduer og hvitevarer. På kjøkken skal det også vaskes under og bak komfyr og andre hvitevarer. Kjøkkenvifte skal rengjøres og filter skiftes. På bad skal det også vaskes under dusjkabinett og badekar. Sluk skal renses og stakkes opp før tilbakeleveringen.*

### Lov å avtale flere detaljer

I vår kontrakt har vi forsøkt å ta høyde for de mest vanlige problemene og inkludere spesifikt en del av de temaene som oftest kommer opp. Leier får en påminnelse om de steder som skal vaskes, men som ofte kan bli glemt av urutinerne eller uinteresserte leiere. Det er ikke noe i veien for at utleieren spesifiserer ytterligere, for eksempel dersom det er noe med utearealene

eller med tekniske innretninger som varmepumper, ovner eller helt andre ting.

### Husleieloven

Bruker du en annen kontrakt hvor det ikke er avtalt noe spesifikt om tilbakelevering, eller dersom du ikke har skriftlig kontrakt i det hele tatt, gjelder husleieloven § 10-2:

*Er ikke annet avtalt, skal busrommet med tilbehør være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.*

### Hva skal utleieren gjøre?

På dagen for tilbakelevering bør begge parter gå gjennom boligen sammen, ta seg tid og sjekke grundig. Hvis man er helt sikker på at alt er bra, kan partene signere der og da på at depositumet kan frigis til leier.

Hvis det er mørkt og sent og leieren har det travelt, anbefales bare å





signere på at nøkler og leilighet er mottatt. For har man først godkjent rengjøringen, er det vanskelig å komme etterpå å angre og likevel kreve erstatning senere.

Får man ikke tatt en felles gjennomgang fordi partene ikke treffes, for eksempel fordi nøklene er lagt i postkassen og leier er over alle hauger, bør utleieren snarest mulig selv gjennomgå leiligheten. Dokumenter tilstanden ved å ta bilder og eventuelt ta med vitner.

### Ta bilder

Når utleieren går gjennom leiligheten, er det lurt å ta rikelig med bilder av skitt bak komfyren, grisetet sluk, skjoldete dusjvegger, støvete kroker, skitne vinduer og hva det ellers måtte være. Når du er sikker på at du har sjekket alt, og du har oversikt over manglene, sender du en skriftlig «reklamasjon» eller krav til leieren.

Det er ikke nødvendig å sende det rekommandert, men ta alltid vare på en kopi av det du sender. Du kan også sende per e-post dersom du vet at du har en gyldig e-postadresse til leier.

### Innen 14 dager?

Vær obs på at et slikt krav må endes innen *rimelig tid*. Reklamasjonsfristen starter ved faktisk tilbakelevering. Hvor lang frist utleieren får, avhenger av om mangelen lett lot seg konstatere. Er det lett synlige mangler, må utleier undersøke og eventuelt reklamere nokså umiddelbart.

Går det mer enn to uker, vil du normalt slite veldig med å vinne frem senere om partene ikke blir enige. Du bør jo også normalt klare å finne frem til hva som er galt innen denne tiden.

Ta med alle de feil og mangler du har avdekket i kravet til leier. Har du ikke fullstendig oversikt over kostnadene du får til utbedring av vask og skader, er det likevel viktig at du sender reklamasjonen raskt. Du får heller ta forbehold om å justere kravet når du får alle priser og all informasjon.

### Har leieren rett til å vaske på nytt?

Nei, det har han ikke. Er kontraktstiden ute og leiligheten tilbakelevert, så er den tilbakelevert. Dere kan

selvsagt bli enige om at leier får en ny sjanse hvis begge parter er tjent med den løsningen, men det er ikke en ubetinget rett leieren har.

### «Men det var skittent da vi flyttet inn!»

Dersom leieren ikke har klaget på noe ved innflyttingen, vil det bli lagt til grunn at leieren godtok leiligheten som den var og at den var i normalt god stand og rengjort da leieren flyttet inn.

Dersom leieren ikke kan dokumentere å ha klaget skriftlig på rengjøringen da han overtok eller kort tid etter, sliter leieren i bratt motbakke med argumentet om at det var skittent da han flyttet inn og at han derfor ikke vil vaske bedre når han flytter ut...

Har leieren fått prisavslag ved innflyttingen fordi det var mangler som han selv skulle rette opp i, typisk at det ikke var skikkelig utvasket av forrige leier, må leieren også tilbakelevere ryddig og rent når han selv flytter ut. Da er jo de forholdene ved starten allerede opp og avgjort, og han kan ikke kompenseres for samme mangel to ganger.

### Kontraktsfestet bruk av vaskebyrå?

Noen utleiere tar inn i kontrakten at leieren plikter å bruke vaskebyrå før tilbakeleveringen og legge frem kvittering for at det er gjort. Vi har også sett at utleieren legger inn en fast pris, for eksempel at leieren skal betale 3 000 kroner for utvask til utleieren ved tilbakeleveringen. For å være sikret at han faktisk får dette, krever enkelte utleiere at beløpet betales inn allerede ved leieforholdets start.

Det er mulig dette fungerer i praksis. Noen leiere synes kanskje til og med at det er en veldig grei og lettvinnt løsning. Men det er ikke holdbart etter loven.

### Ulovlig avtale

Husleieloven § 1-2 sier klart og tydelig at det ikke kan *avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven ber*.

I tillegg har loven i § 3-7 et forbud mot krav om tilleggsbeløp til husleien: *Det kan ikke avtales at leier av bolig skal betale andre eller større pengebeløp enn angitt i §§ 3-1 og 3-4*

## Sjekkliste ved tilbakelevering

- Gå nøye gjennom leiligheten ved tilbakelevering.
- Ta bilder.
- Ha eventuelt med vitner på gjennomgang.
- Ta vare på kvitteringer for dine utgifter til rengjøring (vaskebyrå, BIR-kvitteringer ved bortkjøring av avfall, vaskemidler og så videre).
- Notér hva du gjør og hvor mange timer du bruker på egeninnsatsen.
- Send skriftlig krav til leier så snart som mulig og senest innen 14 dager, ta vare på kopi av all korrespondanse i saken.
- Blir dere ikke enige, sender du saken til rettslig avgjørelse hos Husleietvistutvalget i Hordaland (se htu.no). Merk: Får du brev fra banken fordi leier har krevd utbetaling av depositumet, er det veldig viktig at du sender en klagesak til husleietvistutvalget med kopi til banken innen fristen du har fått.

*til 3-6. Den som har betalt beløp i strid med første ledd, kan alltid kreve beløpet tilbakebetalt eller erstattet av utleieren.*

Et kontraktspunkt om plikt til bruk av vaskebyrå eller om forhåndsbetaling til utleieren for utvask, vil ikke være gyldig om det blir en rettslig tvist av saken. Dersom leieren beviselig har vasket ut skikkelig – selv om han har gjort det selv, eller moren har hjulpet ham, eller hva det skulle være – vil ikke utleieren vinne frem med at det likevel og uansett skal gjøres av et byrå. Leierens plikt er å tilbakelevere i kontraktsmessig stand, hvordan han kommer dit, er opp til ham selv.

### Skader

Prinsippene blir mye de samme om det ikke bare gjelder mangelfull utvask, men også skader på leiligheten som tilbakeleveres. Det kan bli noen vanskelige grenseganger mellom hva som er vanlig slitasje og elde som utleieren må akseptere, og hva som er skader på boligen som utleieren ikke må akseptere. Men fremgangsmåten blir den samme som ved utvask: Skadene må dokumenteres, krav må fremmes raskt, og saken må avgjøres av husleietvistutvalget om partene ikke blir enige.

# Ansvar for vedlikehold i sameier

**Bor man i et seksjonert hus, vet man at noe vedlikeholdsansvar påhviler den enkelte seksjonseier, og noe er det sameiet som må besørge og bekoste. Men det kan oppstå mange tvilsomme og vanskelige grenseganger i slike sameier.**

*Av Anniken Simonsen*

Vedlikehold av egen bruksenhet skal sameieren selv bestemme og besørge gjennomført. Dette gjelder seksjonens hoveddel og eventuell tilleggsdel. Sameieren kan la enheten bli så nedslitt han eller hun bare vil, så lenge forsømmelsen av vedlikeholdet ikke medfører skade eller ulempe for en eller flere andre sameiere, eller fellesareal. Typiske skader kan være lekkasjer fra altaner eller baderom, typiske ulemper kan være at vedlikeholdet blir så dårlig at det sjenerer bomiljøet og de andre sameierne.

## Vedtekter

I denne artikkelen beskriver vi det som gjelder etter eierseksjonsloven. Vær oppmerksom på at dersom vedlikeholdsansvaret er regulert på

en annen måte i det enkelte sameiets vedtekter, vil vedtektene som oftest gå foran lovens regler. Selv om det i de aller fleste tilfellene er samsvar mellom vedtekter og loven, er det alltid lurt å starte med å sjekke ditt sameies vedtekter om du lurer på noe.

## Bruksenhet eller fellesareal

Den enkelte seksjonseier skal forestå og betale for vedlikeholdet i sin egen bruksenhet og sameiet har ansvar for vedlikeholdet av fellesareal. Når grensen mellom bruksenhet og fellesareal går i vegger, må seksjonseieren vedlikeholde sin del av veggen. Oppstår det skader i veggen som skyldes annet enn manglende vedlikehold, for eksempel bygningsmessige mangler, er det derimot sameiets ansvar.

Dører ut mot fellesareal og vinduer i leiligheten skal sameieren selv vedlikeholde. Selv om seksjonseieren har det praktiske og økonomiske ansvaret for vedlikehold og utskiftning av vinduer, kan han eller hun ikke fritt velge vinduer. Sameiet har rett til å bestemme hva slags vinduer det

skal skiftes til. Seksjonseieren kan blant annet ikke foreta utskiftninger som medfører fasadeendringer.

## Vedlikehold av utvendig tilleggsdel

Tilleggsdeler inngår i den enkelte bruksenhet. Har seksjonseieren bygget garasje eller bod på tilleggsdelen, vil vedlikeholdet for disse ekstra bygningene påhvile sameieren alene.

## Fellesarealer

Alle deler av fellesarealene skal forsvarlig vedlikeholdes av sameiet. Det gjelder selve bygningskroppen, tak, balkonger og lignende. Hvordan vedlikeholdet skal gjennomføres, kan avgjøres av sameiermøtet med alminnelig flertall eller av styret. Så lenge det kan defineres som vedlikehold og ikke er ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, kan det vedtas av styret eller av et alminnelig flertall på sameiermøtet, uavhengig av om kostnadene er store.

Bestemmelsen i loven om tiltak som medfører kostnader som overstiger fem prosent av de årlige fellesutgifter



krever to tredjedels flertall på sameiermøtet, gjelder bare tiltak som går ut over vanlig vedlikehold og forvaltning.

### Altaner

Altaner, balkonger og terrasser er en del av bygningen og dermed i utgangspunktet fellesareal, og derfor er det en fellesoppgave å vedlikeholde disse. Men når det gjelder de innvendige flatene i altanene, typisk innvendige gulv og vegger, er det den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde dette. Det samme gjelder annet utstyr som glassvegger og markiser som seksjonseieren har satt opp selv.

### Altaner – eksempel fra rettspraksis

I et sameie med 96 seksjoner, var det 57 leiligheter med og 39 uten balkong. En del av de sameierne uten balkong gjorde forgive gjeldende at det fulgte av vedtektene at de ikke skulle betale for utbedring av balkongene. Lagmannsretten kom til at rehabilitering anses som fellesutgifter, og alle 96 seksjonene måtte bære sin del av utbedringskostnadene.

Heller ikke påstanden om at det måtte være i strid med alminnelige rettferdighets- eller rimelighetsprinsipper, vant de balkongløse frem med. Lagmannsretten la til grunn at vedtektene ikke fravek lovens ordning og at den del av utbedringen som var utvendig vedlikehold, måtte dekkes av alle sameierne. (LB-1997-2529)

### Takterrasser

Mange har spørsmål knyttet til takterrasser. Det later dessverre til at det tidvis oppstår lekkasjer og problemer i forbindelse med takterrasser. Dette er ofte vanskelige saker, da utbedringene kan koste dyrt. Takterrasser ligger i grenseland mellom tak og altaner, som jo begge deler i utgangspunktet er fellesareal, og areal som ligger til den ene seksjonens eksklusive bruk, og derfor ikke fellesareal... Det kan være relevant om det gjelder konstruksjonsfeil eller vedlikeholdsspørsmål, og det er heller ikke alltid så enkelt å avgjøre.

### Takterrasse – eksempel fra rettspraksis

I sak fra Borgarting lagmannsrett fra 2008 gjaldt tvisten spørsmål om

utbedringskostnader var en fellesutgift for sameiet eller ei. Det var blitt lekkasjer som følge av en konstruksjonsfeil på en glasskonstruksjon/karnapp med vindeltrapp som førte opp til to takterrasser, alt til eksklusiv bruk for to eierseksjoner.

Lagmannsretten fant blant annet på bakgrunn av forhistorien og konstruksjonens meget spesielle karakter at det ikke dreide seg om fellesut-

gifter til fordeling etter eierseksjonsloven § 23. Utbedringsansvaret og -utgiftene, herunder det fremtidige vedlikeholdet, falt i sin helhet på de respektive seksjonseierne. Sameiet fikk rett til å godkjenne og kontrollere utføringen av arbeidet, jf eierseksjonsloven § 20 og § 40. Sameiets utgifter til sakkyndige rapporter og advokat var fellesutgifter til fordeling på alle sameierne (RG 2008 s 363).

## Fordeling av kostnader mellom seksjonene

**Noen seksjonssameier består av like leiligheter med omtrent lik verdi, andre kan bestå av en blanding av små og store leiligheter, eller av noen leiligheter og noen rekkehus.**

Sameiebrøken er utgangspunktet for fordeling av kostnader. Sameiebrøken skal fremgå allerede av seksjoneringsbegjæringen.

### Sameiebrøken

Sameiebrøken kan være fastsatt etter areal (vanligst) eller etter verdi eller på annen måte. Det er veldig vanskelig å få endret en sameiebrøk som allerede er fastsatt. Det er flere eksempler fra rettspraksis på saker hvor det har vært krevet endring av sameiebrøken fordi fordelingen har vært oppfattet som urimelig. Men slike søksmål har stort sett ikke ført frem.

### Hva inngår i felleskostnadene?

Kostnader til eiendomsskatt og til eiendomsforsikring/bygningsforsikring og kostnader til ytre vedlikehold av bygningen regnes som felleskostnader. Det samme gjelder kostnader til innvendig vedlikehold av felleareal, og kostnader knyttet til bruk av fellesarealer, for eksempel lys og oppvarming av gang, plenkutting og snømåking. Er det et stort sameie, kan også kostnader til vaktmester og forretningsførsel komme inn her.

### Fordeling av felleskostnader

Kostnader på eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal etter hovedregelen fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Det er fordi fordeling etter sameiebrøken jevnt over blir regnet som

riktigere enn fordeling etter areal eller på annen måte.

### Fordeling etter nytte eller forbruk

Unntaksvis kan felleskostnader fordeles etter nytte eller forbruk. Men dette er en unntaksregel og det må foreligge særlige grunner hvis dette skal være aktuelt å bruke den. Det vil være aktuelt dersom det gjelder kostnader ved tiltak som etter sin karakter ikke kan komme alle til gode, og der det virker klart urimelig at alle bidrar etter sameiebrøken.

Et typisk eksempel på at nytteprinsippet kan brukes, er at det foretas tiltak i en av flere bygninger, og som bare seksjonene i den aktuelle bygningen får nytte av.

Fordeling etter forbruk er aktuelt der forbruket varierer uavhengig av seksjonens verdi og der det lett kan måles. Et klassisk eksempel på dette er fordeling av kostnader til oppvarming, typisk ved sentralfyr. Her vil fordeling etter forbruk være mest rettferdig. Myntvaskeri er en annen form for forbruksfordeling.

Har sameiet vedtekter som regulerer hvilke utgifter som skal fordeles etter nytte eller forbruk, er de i utgangspunktet bindende for sameierne.

### Enighet om andre fordelingsmåter

Skal kostnadene fordeles på en annen måte enn etter hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk, eller ved særlige grunner etter nytte eller forbruk, kreves det tilslutning fra de sameierne det gjelder. Det innebærer at de seksjonene som berøres av endringen, må være enige i at fordelingen skal være slik.

# Fra Syria til Sandviken

**Er du utleier, men skeptisk til å leie ut til personer fra fremmede og andre kulturer? Det er ikke så farlig som du tror. For huseierne Tone og Alf Groven har det vært en svært positiv opplevelse å leie ut til en innvandrer.**

*Av Olav Aanestad, Prosjektleder, Hero Kompetanse*

Hvordan lykkes innvandrere med å etablere seg i det private leiemarkedet? «Inn i egen bolig» er et prosjekt som skal finne svar på dette spørsmålet. Prosjektet drives av Hero kompetanse, på vegne av Husbanken. Prosjektgruppen består av 10 nye bergensere, som alle har bakgrunn som flyktninger. Disse skal være med å utvikle et enkelt metodesett for å skape trygge og gode leieforhold for innvandrere i det private utleiemarkedet.

## Leier sin første hybel

André Massad er en av prosjektmedarbeiderne. Han er 23 år, og kommer fra Syria og har nå leid seg sin første hybel. Han har familie i Bergen, men vil gjerne bo alene for å fokusere på

utdanning og eget liv. Han har akkurat fullført to fag på Katedralskolen, og går nå på norskkurs på Nygård skole mens han forbereder seg til å fullføre sin generelle studiekompetanse og begynne på høyere utdanning. Målet er å bli dataingeniør.

Sist juni flyttet André inn i en privat leilighet i Sandviken. Han leier nå en toroms leilighet i et nabolag han trives godt i. Han sier at han har det bra som leietaker i det private markedet her i Bergen.

– Det gir meg en rolig plass for å studere. Jeg kan ha venner over på middag, snakke og diskutere. Jeg kan leve mitt liv slik jeg vil, sier André.

## Må lære å bo for seg selv

Dette er første gang han bor privat i Norge, og det har også vært litt å lære.

– Jeg har selvsagt måttet lære meg mer om matlaging, og så har det vært en overgang å bo alene, i stedet for å bo med familien. På den tekniske siden har ting gått ganske greit.

Jeg hadde en god gjennomgang av leiligheten med huseier da jeg flyttet inn, og etter det har alt gått greit, sier han.

Huseiere Tone og Alf Groven bor i samme bygning, og de to husholdningene lever tett på hverandre. På spørsmål om hvordan det er å bo så tett med huseier, sier André at det er en positiv opplevelse.

– Det er selvsagt en del ansvar å bo med huseier. Hvis vi avtaler trappevask to ganger per måned, så betyr det trappevask to ganger per måned. Jeg er en rolig person som ikke lager noe bråk, og vi merker ikke noe til hverandre utenom når vi møtes. Ellers deler vi på felles oppgaver.

## Positiv opplevelse for utleierne

Tone og Alf synes det flott å ha André boende i etasjen over.

– Det er veldig kjekt å ha en flyktning som leietaker. Vi setter også pris på samarbeidet med Hero kompetanse, spesielt med tanke på å sikre best mulig kommunikasjonen. Vi ønsker jo trygghet og godt nabo-



*André Massad (i midten) spiser middag med venner (Privat foto).*

skap for begge parter. Vi har hatt en veldig positiv opplevelse av situasjonen hittil, sier utleierne.

Kommunikasjon kan være en utfordring når folk med forskjellig morsmål skal finne ut av ting sammen. Men André, Tone og Alf greier dette fint.

– Det går stort sett veldig bra. Jeg må selvsagt konsentrere meg for å forstå enkelte dialektord, siden jeg lærer bokmål på skolen, men jeg lærer mye fra huseierne når vi snakker sammen. Vi holder god kontakt. Vi snakker ofte sammen når vi treffes i trappen, og av og til ringer de meg for å spørre meg om ting de lurer på, sier André.

### Viktig med god kommunikasjon

God kommunikasjon er enkel metode for å sikre et godt leieforhold. Tone og Alf legger til at de synes at Andre er veldig god i norsk.

– Når vi snakker sammen, og vi merker at Andre ikke forstår, så pleier vi å utdype litt. Vi gjør oss sikker på at vi forstår hva han mener, og at han forstår hva vi mener. Vi sørger også for å gi hverandre litt tid, slik at vi blir vant til hverandre, sier Tone.

Men det finnes mange innvandrere som har vansker med å komme inn på boligmarkedet. André mener at det å ta seg litt ekstra tid til å snakke sammen og bli litt kjent, er en fin metode som gir trygghet til både innvandrere og huseiere.

– Når en går på visning, må en huske å snakke om seg selv. Ta med en CV og fortell huseier om din bakgrunn. Ta gjerne med en norsk venn, det vil gjøre det lettere å snakke sammen. Og ikke minst, referanser. Gode referanser er noe en også kan ta med til huseier, sier André.

### – Utleier bør være tålmodig

Når det gjelder huseierne som har visning, mener André at det er viktig å være tålmodig, snakke litt om liv og framtidige planer.

– Snakk litt saktere enn normalt, så blir det lettere å forstå alt. Vurder å gi personen en sjanse. Dette kan være vanskelig når det er så sterk konkurranse fra elever og studenter. Men det å ha en innvandrers boende, er også en mulighet til å bli kjent med en ny del av Norge.

### – Ikke vær forutinntatt

Som huseiere mener Tone og Alf at det er viktig å ikke ha forutinntatte meninger om flyktninger og innvandrere.

– Det er lett å være redd for det fremmede og andre kulturer, og det krever mot til å leie ut til noen fra en kultur en ikke kjenner. Det kan være fint å ha en referanseperson eller kontaktperson, som kan være med å bidra til å skape trygghet og sikkerhet for begge parter, sier Alf.

### Tillit mellom huseier og leietaker

For de som allerede er i et leieforhold, og gjerne vil sikre et godt forhold, mener også André at tillit er et nøkkelord.

– Det å bygge tillit mellom huseiere og leietakere som er flyktninger er veldig viktig. Dette er også lett å gjøre om vi bare snakker sammen.

Han mener at innvandrere må være bevisst å ta kontakt og spørre når det er noe de lurer på, for eksempel om søppel, klesvask, og andre huslige gjøremål. For huseiere er det viktig å snakke tydelig norsk, og gi folk en sjanse. Og om en lurer på noe, er det jo bare å spørre.

## Fastholder mål om bosetting av flyktninger

**Bergen kommune har vedtatt på å ta imot 350 flyktninger i 2014. Dette er et ambisiøst vedtak, og byrådet har etter en samlet vurdering valgt å stå fast på dette, selv om det anmodes fra statlig hold om å ta imot flere.**

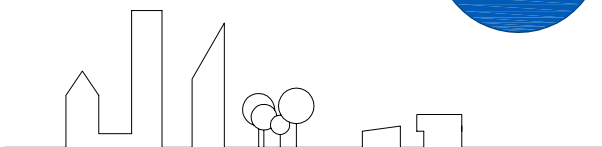
Vedtaket ble fattet av bystyret i høsten 2013 og går ut på at Bergen skal bosette 350 flyktninger i perioden 2014-2016 – i tråd med anmodningene fra Integrerings- og mangfoldsdirektoratet (IMDi).

Ifølge kommunen har det vært lagt ned en betydelig arbeidsinnsats i de berørte kommunale tjenestene for å gjennomføre vedtatt bosetting.

Bosettingstillene så langt i år tyder på at Bergen ligger an til å nå målet om bosetting for 2014. De åtte første månedene i år har Bergen bosatt 243 flyktninger og det er kommet 43 familiegjenforente. Det var 31. juli 524 aktive deltakere i kommunens introduksjonsprogram.

Det er også kommet et stort antall innvandrere til Bergen av andre årsaker de siste årene, og innvandrerbefolkningen i byen har vokst med over 10.000 personer bare de siste tre årene. Dette har resultert i et stort press på kommunale tjenester som jobber med å ta imot nye innvandrere.

arkitektkontoret 



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



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



# Siden sist

## Flere havner i leiekonflikter

**1 av 5 norske boligutleiere har hatt større eller mindre konflikter med sine leietakere, ifølge ny undersøkelse utført av DNB Eiendoms Puls.**

Dette er et høyt tall, sier direktør Stein Stavrum i Husleietvistutvalget (HTU) til Dagens Næringsliv.

– Vi har sett en sterk økning i antall utleiekonflikter. Det er nå 1360 klager som skal realitetsbehandles over hele landet, opplyser han.

Antallet utleietvister er høyest i Oslo og Akershus. Her er det 880 saker som skal opp til behandling, mot 280 i Hordaland og 353 i landet for øvrig. I fjor økte antallet mottatte klager med 11 prosent. Stavrum tror terskelen for å klage på hverandre rett og slett er har blitt lavere.

– Det kan virke som om mye handler om rettsliggjøring og at det skal mindre til før vi tar konflikter opp til megling, sier han.

Skader på leilighet, manglende rengjøring, utestående innbetaling etter avsluttet leieforhold og oppsigelser topper konfliktlisten fra utleiers side.

Leietakerne klager mest på manglende tilbakebetaling av depositum.

– Den typiske saken er at utleier sender inn klage med en liste over ting som må males igjen eller riper i parketten som må erstattes. På den andre siden klager leietaker på at det er vanskelig å få tilbake depositumpenger som ikke er direkte innbetalt til egen depositumskonto, forklarer Stavrum.

Hans beste råd for begge parter er å inngå en standard leiekontrakt i tillegg til å gå gjennom boligen rom for rom – både i forkant og etterkant av leieforholdets varighet.

– Gå sammen gjennom leiligheten

før oppstart og skriv opp hva som kan forventes av slitasje, samt en registrering av hakk og skader som allerede er der. Lag en utflytningsprotokoll når leietaker har flyttet ut. Bli det uenighet oppfordrer vi til å komme til mekling og få profesjonell hjelp til å ordne opp, sier Stavrum.

## Etterlyser uavhengig boligprisstatistikk

**Prognoser om og statistikk over boligpriser spriker i alle retninger og forvirrer forbrukerne. Andre enn eiendomsmeidlerne og foretakene deres må eie boligprisstatistikken, mener Forbrukerrådet.**



– Vi vil ha også denne statistikken hos en fri og uavhengig instans – som f.eks. Statistisk sentralbyrå. Statistikken må ligge hos en aktør som ikke har egeninteresse av å tolke prisutviklingen i boligmarkedet, sier Forbrukerrådets direktør, Randi Flesland (bildet).

– Boligkundene har behov for et tryggere grunnlag for beslutningene. Mer fakta og analyse fra faglig hold er nødvendig som basis for tryggere beslutninger, sier Flesland

Forbrukerrådet ønsker derfor en gjennomgang av hvordan boligprognoser og statistikk blir laget og presentert.

– I dag kommer spådommer fra meglere, banker og selvoppnevnte eksperter altfor ofte, og de spriker i alle retninger. Dette forvirrer forbrukerne, mener Flesland.

Ifølge Forbrukerrådet treffer heller ikke prognosene, fordi det er tale om et gjennomsnitt, mens boligkundene vil vite noe om området der de leter etter bolig.

– Det er grunn til å rope et varsku mot at meglerkjedene bruker boligprisstatistikken i et mediesirkus som en nøkkel inn i alle landets redaksjoner. Forbrukerrådet spår ikke om prisutviklingen i boligmarkedet, vi er ikke opptatt av om prisen går opp eller ned måned for måned – men hva tendensen er over lang tid, sier Flesland.

## Stadig færre handler svart

**11 prosent av befolkningen oppgir å ha kjøpt svart arbeid i løpet av de to siste årene, fremgår av en undersøkelse Opinion har utført for Skatteetaten. Det er en vesentlig nedgang fra forrige undersøkelse i 2011 da 20 prosent sa de hadde handlet svart.**

– Dette er svært gledelige tall som viser at holdningsskapende arbeid nytter. Med en så betydelig endring, er det grunn til å tro at det er en



## Skadedyr

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

**Tlf: 55 34 90 00**



Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

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

styrket holdning mot svart arbeid i det norske samfunnet, og at det ikke er aksept for kjøp av svart arbeid. Vi har jobbet systematisk og intensivt med holdningsskapende arbeid over lengre tid. Et viktig fundament i arbeidet har vært den unike alliansen mellom skattemyndigheter, arbeidstaker- og arbeidsgiversiden, sier skattedirektør Hans Christian Holte.

Det er 34 prosent av de spurte som sier at de vet om noen som har kjøpt svart arbeid i omgangskretsen eller familien. I 2011 var det 45 prosent som oppga dette.

– Dette underbygger inntrykket av at holdningene til svart arbeid er i positiv endring, sier Holte.

Straffeansvaret man pådrar seg ved å betale 10.000 kroner eller mer kontant, oppgir 37 prosent at de kjenner til. 39 prosent oppgir at de kjenner til grensen på 6.000 kroner som en person kan motta skattefritt for arbeid i hjemmet, mens 15 prosent sier de kjenner til 60.000 kroners grensen for lønnsarbeid i hjemmet uten arbeidsgiveravgift.

– Enklere regelverk og at det har blitt lettere å handle hvitt synes å være en god måte å få endret holdningene blant forbrukerne. Vi kommer til å fortsette både det holdningsskapende arbeidet som gjøres, spesielt gjennom «Samarbeid Mot Svart Økonomi» SMSØ, hvor Skatteetaten samarbeider med partene i arbeidslivet, og vi må fortsette å gjøre det enklest mulig for forbrukerne å rapportere arbeid i hjemmet, sier skattedirektøren.

## Fra knallrosa til terracotta-rosa

**Henny Arling trodde hun hadde rett til å bestemme fargen på sitt eget hus, men kommunen pålegger henne nå å male om huset i Steinkjellerkroken.**

– Jeg har rett til å bestemme fargen på mitt eget hus. Jeg kan ikke si til mine naboer at de ikke får lov til å ha husene sine i hvitt og grått. Hadde det vært opp til meg, burde alle husene vært i litt gøye farger, uttalte huseier Henny Arling til Bergens Tidende (BT) etter at naboer hadde klaget til byggesaksavdelingen i Bergen kommune.

Kommunen reagerte med å varsle om pålegg, og har gitt Arling muligheten til å male huset på ny.

– Huset ligger i et område med høy verneverdi, og har stor historisk betydning for byens særpreg. Denne fargebruken harmonerer ikke godt med det man mener må være utgangspunktet her, sier Petter Wiberg, byggesaksleder i Bergen kommune, til BT.

Nå har Henny Arling hatt møte med byantikvaren og byggesaksavdelingen i Bergen. Sammen med dem har hun blitt enig om en slags terracotta-rosa farge som hun har fått tillatelse til å bruke.

– Jeg synes huset mitt er fint, og skulle helst sett at jeg slapp å male om. Den nye fargen er ikke stygg, men den er mye kjedeligere enn den fargen jeg har nå, sier Arling til BT.



# 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](http://danskebank.no/norgesmester)

**Danske Bank**

New Standards



# 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

## Fradragsrett for kontantbetaling

**Jeg har to leiegårder og har fått en regning fra et vaskebyrå på 12.000 kroner. Halvparten ble betalt kontant, mens resten ble overført gjennom bank. En venn påsto at jeg ikke får fradrag for kontantbetalingen, men etter det jeg har forstått gjelder dette kun betalinger over 10.000 kroner. Hvordan er reglene?**

Har du regnskapslignet bolig eller utleie som er virksomhet, er kontantbetalinger over 10.000 kroner ikke fradragsberettiget. I tillegg risikerer du å bli ansvarlig for skatt og merverdiavgift som tjenesteyteren eller selgeren unndrar fra beskatning. Bestemmelsen ble innført med virkning fra inntektsåret 2011, og formålet er å motvirke skatte- og avgiftsunndragelser.

Beløpsgrensen på 10.000 kroner gjelder ikke bare ved enkeltkjøp, men også samlet over tid dersom det kan anses som en og samme tjeneste. Det vil følgelig ikke være noe å hente på å splitte regningen. Løpende ytelser, som i dette tilfellet renhold, vil bli sett på som en og samme tjeneste. Utgjør samlede fakturaer beløp på over 10.000 kroner og dette er betalt kontant, vil huseier ikke kunne utgiftsføre kostnaden i sitt regnskap. Fradragsretten vil være avskåret selv om tjenesteyteren eller selgeren har oppgitt inntekten til beskatning.

Dersom det samlede beløp for en vare eller tjeneste er høyere enn 10.000 kroner, og deler av beløpet er betalt gjennom bank og resten oppgjort kontant, vil det bare foreligge fradragsrett for den delen som er betalt via bank. Den delen av beløpet som er betalt kontant, vil ikke være fradragsberettiget.

## Fastsettelse av sameiebrøk

**Vi er to brødre som eier en liten bygård som vi nå planlegger å seksjonere. Må sameiebrøkene nødvendigvis være i samsvar med arealet i leilighetene?**

Etter den gamle eierseksjonsloven var det bestemt at sameiebrøkene skulle fastsettes etter bruksenhetenes arealer, men den gjeldende loven regulerer ikke spørsmålet, og overlater til den som skal seksjonere å fastsette sameiebrøken.

Størrelsen på leilighetene gir som oftest uttrykk for verdiforholdet mellom sameieandelene, og eierbrøken bør avspeile den enkelte sameiers økonomiske interesse og deltakelse i sameiet.

Sameiebrøken har først og fremst betydning for fordelingen av felleskostnader og -inntekter, for ansvaret utad, for stemmeretten i sameier med næringsseksjoner og ved oppløsning av sameiet.

Fastsettelse av eierbrøk må altså skje på grunnlag av en totalvurdering, der utgangspunktet må bli boenhetenes størrelser.

Det kan videre være rimelig å skille mellom boarealer og øvrige deler som kun inngår i bruksarealet. Det er for eksempel ikke uvanlig at man vektet boareal forskjellig fra bodet, balkonger, terrasser og garasjeplasser. Det er heller ikke noe i veien for at leiligheter med god utsikt gis en noe høyere eierbrøk enn tilsvarende leiligheter med dårligere beliggenhet.

Sameierforholdet må uttrykkes i ekte brøker, det vil si med teller og nevner. På seksjoneringsbegjæringen må summen av brøkene skal være

1/1, og det må trolig brukes samme nevner slik at det i en eiendom med en stor og tre små seksjoner, ikke kan brukes brøkene 1/2, 1/6, 1/6 og 1/6. Internt, for eksempel til beregningen av fordeling av kostnader, kan imidlertid brøkene erstattes av prosenter.

## Forkjøpsrett ved overdragelse til barn

**Mine foreldre ønsker å overføre et hytte til oss barna. Problemet er at tidligere grunneier har en tinglyst forkjøpsrett som også gjelder ved overdragelse til barn. Må vi avklare denne før vi eventuelt får overta eiendommen?**

Med forkjøpsrett til fast eiendom som har hjemmel i avtale, gir lov om løysingsrettar viktige utfyllende regler.

Loven oppstiller dessuten begrensninger med hensyn til hva som kan avtales, blant annet slik at forkjøpsrett til bolig- og fritidseiendom ikke kan gjøres gjeldende ved eiendoms- overgang til den nærmeste familie, eller «nærstående» som det heter i loven.

Som de nærstående regnes ektefelle, livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller noen annen som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren.

Dette betyr at dine foreldre kan overdra hytten enten ved salg, gave eller forskudd på arv til dere barna uten at den som har forkjøpsrett kan påberope seg denne. Bestemmelsen er ufravikelig, og det er derfor uten betydning om det er avtalt at forkjøpsretten også skal gjelde ved rettsovergang til barn eller andre nærstående.



# Tid for å måle radon

Alle som leier ut bolig, må måle radon. Dette gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, herunder leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.



Vinterhalvåret er fyringssesong, og i denne perioden er radonkonsentrasjonen mest stabil. Derfor er månedene fra november til april den beste tiden å måle radon.

I tillegg til lovpålagt måling av radon i utleieboliger, anbefales det radonmåling i egen bolig hvis denne ligger i en av de to laveste etasjene over bakkeplan.

## Tiltak

Dersom radonmålingen 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.

## Langtidsmåling

Det er viktig at du måler over minimum to måneder, siden radonkonsentrasjonen kan variere mye fra dag til dag og fra uke til uke. En kortere måling enn to måneder gir ikke god nok informasjon. Det er enkelt å måle radon, og dersom radonnivåene i huset ditt skulle vise seg å være for høye, finnes det effektive radonreducerende tiltak.

## 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. Du trenger minimum to sporfilmer per

bolig, og dersom boligen har flere etasjer, minst en i hver etasje.

- Sporfilmene plasseres i oppholdsrom, og det anbefales 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 boderr, 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.

En del firmaer tilbyr elektroniske målinger. Dersom du velger å kjøpe et elektronisk måleapparat, må du også gjøre en langtidsmåling. Apparatet må stå på samme målepunkt i minimum to måneder.

## 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 Recover Nordic og Effecta, som begge tilbyr medlemsfordeler. Se egne annonser i bladet eller i medlemsfordelslisten.

**VESTLANDSKE  
TAKST & TILSTANDSRAPPORT**  
Byggmester Gunnar Westheim



**NITO Takst**  
– tryggere bolighandel

## Taksering:

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

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

## Kontakt:

Gunnar 958 55 926 eller  
gunnar@vestlandske.no

Øyvind 416 96 812 eller  
oyvind@vestlandske.no



## DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

Standard leiekontrakt som gir det beste utgangspunkt for et godt og ryddig leieforhold.

Gir alternativer til valg i de tilfeller huseieloven kan fravikes.

Utkastelsesklausul.

**Medlemspris: 25,-**

Ikke medlemmer: 50,-

## BERGEN HUSEIERFORENING

Øvregaten 21 - 5003 Bergen

Tlf. 55 31 69 16

E-post: info@huseierforening.no

# Foreslår å oppheve konsesjonsloven og boplikten

**Landbruks- og matdepartementet har sendt ut et høringsforslag om å oppheve konsesjonsloven og enkelte bestemmelser i odelsloven om boplikt.**

I en pressemelding fra departementet heter det at forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom. Forslaget innebærer at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene.

– Eiendomsretten er en grunnleggende verdi i vårt samfunn. Regjeringen vil derfor styrke den



enkeltes rett til fritt å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer, sier landbruks- og matminister Sylvi Listhaug (bildet).

– Konsesjonsloven innebærer sterke inngrep overfor den enkelte ved at det offentlige bestemmer hvem som skal få kjøpe en eiendom, og til hvilken pris. Det er også vanlig å sette vilkår om boplikt. Loven har virket gjennom mange år, men jeg kan ikke se at resultatene for samfunnet forsvarete dagens praksis.



Tvert i mot står over 30.000 gårder i dag tomme og ubrukte, samtidig som mange sier de har problemer med å få kjøpe, sier Listhaug.

Reglene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin. Høringsforslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

I høringsforslaget er det vist til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det kan være vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.

Det er vist til at håndhevingen av reglene i konsesjonsloven krever betydelige offentlige og private ressurser. Forskningsresultater kan samlet sett tyde på at det er usikkert hvordan reglene om boplikt på landbrukseiendom virker.

Høringsfristen er satt til 15. januar 2015.

## – Enklere å omsette landbrukseiendommer

**Det vil bli enklere å omsette landbrukseiendommer hvis regjeringens forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten går gjennom i Stortinget, mener Norges Eiendomsmeglerforbund.**



– Regjeringens forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikten vil styrke den private eiendomsretten og gi et mer effektivt og åpent marked

for landbrukseiendommer. Vi håper derfor at dette forslaget går gjennom i Stortinget, sier administrerende direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Carl O. Geving (bildet).

Regjeringen vil gjøre disse endringene for å styrke den enkeltes rett til fritt å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer.

Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at det i løpet av de siste åtte årene har blitt 10 prosent færre som bor på landbrukseiendommer slik at hver femte landbrukseiendom med bolighus nå er uten fast bosetting. Stadig flere landbrukseiendommer står dermed ubebodde eller brukes i beste fall som ferieboliger.

– Regjeringens forslag er helt i tråd med vedtaket som ble fattet på landsmøtet til Norges Eiendomsmeglerforbund 8. mai i år. Der heter det at: «NEF skal arbeide for at konsesjonspliktige eiendommer skal kunne selges fritt i forhold til pris», sier Geving.



[www.taktekker-frantzen.no](http://www.taktekker-frantzen.no)  
**På Bergens tak i 80 år!**

**Taktekker  
FRANTZEN** eftf. 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

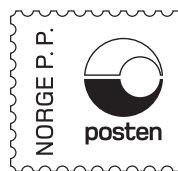
[www.aogbygg.no](http://www.aogbygg.no)

**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 m<sup>2</sup> med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

# Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

Kanalveien 54  
Tlf. 90 80 50 00  
ÅPNINGSTIDER:  
HVERDAGER 07.00-16.30  
LØRDAG 09.00-14.00  
Lørdagsstengt i skolesommerferien.