



Godkjenning av ny boenhet
Skattefrie utleie i flermannsbolig

ACsenteret

Norges største merkeuavhengige leverandør av varmepumper og klimaanlegg til både privat og næring.

ACsenteret har siden 2002 solgt og installert varmepumper til privatboliger og næringsbygg. Siden starten har vi fokusert på å tenke langsiktig og profesjonelt i en bransje preget av ustabile og kortsiktige aktører.

I dag består ACsenteret av fem butikker, et landsdekkende nettverk av sertifiserte forhandlere samt grossist og montørkjede for alle varmepumper solgt gjennom Elkjøp og Lefdal i Norge. Dette gjør at vi i dag er Norges største merkeuavhengige leverandør av varmepumper.

Vi tilbyr et bredt spekter av kvalitetsprodukter fra flere nøye utvalgte produsenter, både luft-luft, luft-vann, væske-vann og ventilasjonsvarmepumper. Et godt utvalg av varmepumper kombinert med vår kompetanse og lange erfaring, gjør at vi kan hjelpe deg med å finne den optimale varmepumpeløsningen som passer best til ditt behov.

Vi tilbyr konkurransedyktige priser og er stolte av å kunne si at våre kunder får hjelp dersom problem oppstår - kanskje det viktigste kriteriet å legge til grunn når en investerer i noe som skal vare i mange år.

Dine medlemsfordeler:

- 2000,-*
på alle maskiner i vårt sortiment
- 30%*
på vedlikeholdsservice

*av veiledende priser



ACsenteret

- anbefales på det varmeste



**Fri
befaring?
Send SMS med
AC til 1963**

ACsenteret Bergen
Solheimsgaten 14
5058 Bergen
Tlf: 55 38 03 00

– 2013 blir tidenes år for byggenæringen

I følge Prognosesenteret ligger 2013 an til å bli det beste året noensinne for den norske byggenæringen.



Bjørn Erik Øye (bildet) i Prognosesenteret er positiv på vegne av byggenæringen for inneværende år.
– 2012 var tidenes beste år for byggenæringen i Norge. I 2013 forventer vi en ytterligere vekst, sier han.

Ifølge Prognosesenteret skal det investeres for 360 milliarder kroner innen bygg og anlegg i 2013.

– Det har aldri vært bygd og investert så mye. I tillegg kommer investeringer på 200 milliarder kroner i olje- og gassektoren, legger han til.

Innen boligbyggingen forventer man en vekst på 9-10 prosent fra 2012. Øye forventer at vi klarer å bygge rundt 30.000 boliger i inneværende år.

– Vi kunne nesten bygd det dobbelte ut fra behovet, sier han.

Men Øye sier også at det skal relativt små konjunkturedringer til før dette bildet kan endre seg.

– Små svingninger i konjunktorene kan føre til et fall i investeringene på 50 milliarder kroner, og da blir bildet et litt annet, sier Øye.

Stadig økning i antall energiattester

Over 18.000 flere valgte i fjor å energimerke boligene sine. Det er en økning på 22 prosent sammenlignet med året før. Energimerkingen av yrkesbygg sank derimot med 13 prosent.

«Flinkest» til å energimerke sine yrkesbygg er det offentlige, dårligst de private. Det viser NVEs gjennomgang av energimerkestallene for 2012. I alt ble det i 2012 utstedt 110.082 energiattester. Det er 17.854 flere enn i 2011, noe som utgjør en økning på 19 prosent. Den største økningen – 22 prosent – gjelder energiattester for boliger. Fra energimerkeordningen trådte i kraft i 2010 og fram til 2013 er det totalt utstedt 254.134 energiattester.

Selv om stadig flere boligeiere oppnår energikarakter A og B, går den gjennomsnittlige energikarakteren for boliger ned fra E i 2011 til F i 2012 på grunn av det utstedes stadig flere energiattester for eldre boliger. Andelen energiattester med energikarakter C er relativt konstant. For energikarakteren D og E er det noe nedgang, mens energikarakteren G øker og veier tungt i statistikken.



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
René Sæthre
Harald Grimelund
Tor Lade, varamedlem

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

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

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl

Godkjenning av leiligheter på loft og i kjeller

Har du en kjeller eller et loft som står tomt og som du ved enkle grep kunne tenke deg å innrede til bolig for deretter å leie ut? Hva må til for å få dette sikkert for dem som skal bo der og for å få det formelt godkjent som leilighet?

Av Anniken Simonsen

I september 2012 arrangerte Huseierforeningen et temamøte med foredragsholdere fra Bergen kommune. Den delen som gjaldt regler om seksjonering av eksisterende bygg, ble omtalt i HUSEIER 4-2012. I den andre delen av møtet var det Rune Birkeland fra Etat for byggesak og private planer som gikk gjennom de viktigste reglene for søknadspålyttige tiltak i boliger. På denne og på de neste sidene tar vi utgangspunkt i Birkelands foredrag, ispedd noe fakta fra andre kilder.

Husk på at det kan være individuelle byggetekniske hensyn i alle hus, så det er et godt tips å ta kontakt med kommunen og få en avtale før du setter i gang med noe!

Tema på møtet var godkjenning av *eksisterende* loft eller kjeller enten som egen enhet eller som tillegg til hovedleiligheten, og ikke reglene ved oppførelse av *nye* bygg.

Vær også oppmerksom på at det ikke gjelder andre regler for utleieboliger enn for andre boliger. Rømningsveier, vindusstørrelser og regler for takhøyde er de samme enten det er eieren selv som skal bo der, eller om leiligheten skal leies ut.

– Ingen menneskerett

– Det er ingen menneskerett å få loftet godkjent, sa Rune Birkeland og viste de som var til stede på møtet bilder fra en rekke boliger, noen

uten rømningsveier, og noen med estetisk svært uheldige løsninger som åpenbart ikke var godkjente. I noen tilfeller var det lett å se at det ikke ville være mulig for folk å komme seg ut av boligen i tilfelle brann.

Har du for eksempel innredet leilighet i et murhus med bitte små vinduer på loftet, vil ingen klare å rømme fra boligen i tilfelle brann dersom trappen ned er blokkert. Da må man leve med at loftet må forbli loft, med mindre omfattende endringer som både får betydning innvendig og utvendig, først søkes om og godkjennes. Er det et gammelt og spesielt hus, er det ikke uten videre kurant, og skal selvsagt heller ikke være det, å få tillatelse til fasadeendringer, for eksempel ved å sette inn store vinduer.

Boenhet

I byggesakssammenheng snakkes det



om boenheter, og begreper som «hybel», «kollektiv» og «generasjonsbolig» har ikke noen egen rettslig betydning i denne sammenheng. En hybel er en liten boenhet og samme byggtekniske krav gjelder som for andre leiligheter.

Enkelte ganger klager naboer over opprettede kollektiver i enebolig. Men med mindre planløsningen endres, bryr ikke kommunen seg om det er en familie eller et vennekollektiv som bor i boligen. Splittes boligen opp i mange enkeltenheter, blir det selvsagt noe annet. En generasjonsbolig vil normalt bestå av to separate boenheter, og det har ikke noen betydning for bygningsmyndighetene om det er to generasjoner eller andre som bebor leilighetene.

Kommunedelplanen for Bergen sentrum sier at i sentrum og i senterområder (blant annet Åsane, Nesttun og Lagunen) skal en enhet minst være 25 m² pluss boder for å bli godkjent. Det skal videre maksimalt være 20 prosent toromsboenheter i et bolighus – bakgrunnen for dette er å unngå «hyblifisering» og sikre varierte boliger også i sentrum.

Generelle krav til egen boenhet

For at en søknad om utbygging av loft eller kjeller til en ny leilighet skal kunne godkjennes, er det en del grunnleggende vilkår som må være oppfylt:

- Det skal være brannskille mellom boenhetene. Det er krav om at skillekonstruksjonen skal motstå brann i minst 30 minutter. (For større bygg kan det være 60 minutter.)
- Det er krav om lydisolasjon mellom boenhetene.
- Dersom det er skorstein, skal det i enheter over 50 m² være et helt eget pipeløp.
- I småhus er det krav til to uavhengige varmekilder. Den ene er elektrisitet, og den andre er normalt vedfyring. Med småhus mener man hus med inntil to boenheter i høyden og i bredden, det vil si eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger.
- Isolasjon i vegg skal være ca 25

cm med glava/rockwool eller lignende

- Isolasjon i tak skal være ca 30 cm med glava/rockwool eller lignende
- Isolasjon i gulv skal være 20 cm polysteren (isopor)
- Det er krav om ventilasjon – må ha luftutveksling, i praksis må man nesten alltid ha «balansert ventilasjon»
- Ved utbygging av kjeller er det avgjørende å huske på drenering
- Takhøyden skal i utgangspunktet være 240 cm, og i hvert fall minst 220 cm, men det kan gjøres unntak.
- Det anbefales å kontakte byggmester som kan angi hva som er fornuftig med hensyn til tilpasning til eksisterende bygningskropp og -materiale.

Krav til søknad

- Det må være en ansvarlig søker som kan vurdere de tekniske kravene og besørge søknaden
- Det må foreligge uttalelse fra vann- og avløpsetaten når det kommer ny bruker, det vil si en ny boenhet
- Ytre forhold skal nabovarsles – ved tvil er det like greit å varsle
- I utgangspunktet er det ikke krav om ekstra parkeringsplasser uten at bygningen utvides
- Nye boenheter over tredje etasje kan utløse krav til heis i bygget.

Brannsikkerhet

En boenhet er en branncelle. Det kreves to utganger fra branncellen. Går leiligheten over to plan, kreves det at det er to utganger fra hvert plan. Utgang kan være direkte utgang med dør til det fri, det kan være via innvendig trapp, eller det kan være via vindu som oppfyller kravene til størrelse og maksimum høyde over gulvet.

Når det gjelder rømningsvei anbefales det å ta kontakt med en konsulent eller et godkjent foretak for å få saken vurdert før søknaden sendes.

Dersom huset har sprinkleranlegg, kan kravet om to utganger fravikes. Det kan være nok med for eksempel én trapp ut dersom bygget er sprinklet. Rune Birkeland opplyste

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

at ingen, etter det han vet, har omkommet i brann i Norge i et hus som har vært sprinklet.

Plan- og bygningsloven er ikke tilbakevirkende. Det stilles med andre ord generelt ikke nye krav til gamle enheter når det gjelder byggtekniske løsninger. Men alt som gjelder brannsikring skal være i overensstemmelse med dagens gjeldende regler.

Når det gjelder innredning av loft vil det alltid stilles strenge krav om brannsikkerhet. Andre forhold, for eksempel lydisolering, kan vurderes og lettere gjøres unntak fra. Men brannsikkerhetskravene kan ikke lempes på.

I noen svært få unntakstilfeller kan rømningsvei godkjennes via dør til naboileilighet. Dette bør så langt mulig unngås, og i de tilfellene det godtas, er det et vilkår at denne løsningen tinglyses på begge leilig-

heter. Det er jo likevel en fare for at naboen dekker til på sin side av rømningsveien, og da er den reelle sikkerheten likevel ikke så god... Normalt kreves det en fast installasjon som rømningsvei i tilfelle brann. Branntau eller løs brannstige er et greit tilleggsprodukt.

Vinduer

Vinduer skal gi dagslys og utsyn i rom for varig opphold. Rom for varig opphold er stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom. Er vindusarealet mer enn 10 prosent av gulvarealet i rommet, vil dette ofte gi nok dagslys.

Et vindu som skal brukes som rømningsvei må være minst 50 cm bredt og minst 60 cm høyt, og i tillegg må høyde og bredde til sammen være minst 150 cm når du legger sammen høyde og bredde (ikke multipliserer). Merk også at det er åpningen på vinduet som teller, ikke vindusflaten.

Vinduets nederste kant må maksimalt være 120 cm over gulvet. Dersom nederste kant er mer enn 120 cm over gulvet, kan dette avhjelpes ved trinn på veggen under vinduet.

Dersom vindu utvendig har mer enn tre meter over planert terreng, bør det monteres stige for å lette rømningen. Ved rømningsvindu som ligger høyere enn fem meter og inntil 7,5 meter over terreng, kan rømningsveien være fastmontert stige med ryggbøyler eller lignende. Ved større høyder enn 7,5 meter må det monteres utvendig trapp. Stige eller trapp må ha avstand minimum to meter fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme.

Vær også oppmerksom på at vindu i skråflater – det vil si takvinduer – normalt frarådes, da det kan være vanskelig å rømme fra slike vinduer.



Få orden på formalitetene!

Har du tenkt å bygge om noe fra for eksempel kjellerrom til leilighet, må du søke om bruksendring på forhånd. Alle selvstendige boenheter, også hybelleiligheter, er søknadspliktige.

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 kreves det søknad og tillatelse til «oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg», og det samme kreves for «bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av (slike) tiltak (...)».

Kan søke i ettertid

Fra tid til annen ser man i boligannonser at det selges hus med en «ikke godkjent kjellerleilighet», eller «huset består av tre utleide leiligheter, hvorav to er godkjente». Her må kjøper være klar over at han løper en viss risiko. Det er mulig at det er bare er formaliteter som gjenstår, og at en etterfølgende søknad enkelt går gjennom og at det derfor i realiteten nesten bare er snakk om å sende inn en søknad og betale nødvendige gebyrer. Men det er selvsagt også en fare for at kjøper søker om godkjenning i ettertid og får avslag av en eller annen grunn.

Har du et hus med en ikke-godkjent leilighet, enten du har bygget den selv, eller kjøpt huset slik, kan du søke om godkjenning i ettertid. Kravene er de samme.

Ta kontakt med et foretak som kan godkjennes for ansvarsrett. Foretaket dokumenterer leilighetens tilstand og utarbeider en søknad om godkjenning på grunnlag av dette. Når ansvarlig søker (det godkjente foretaket) har søkt om og fått ferdigattest fra kommunen er leiligheten klar for lovlig bruk.

Pass på forsikringen

Også av forsikringsmessige grunner er det grunn til å ha alle formaliteter i orden.



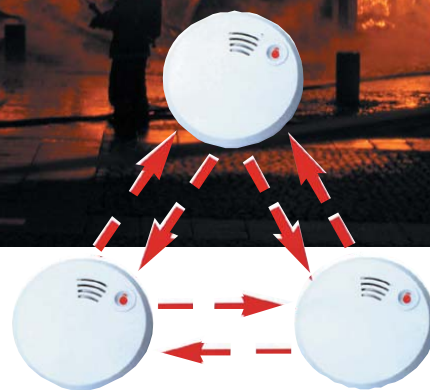
– Det at bygningen ikke er godkjent for flere leiligheter er å betrakte som et forhold mellom huseier og bygningsmyndighetene, opplyser informasjonsansvarlig i Gjensidige, Arne Voll (bildet).

– Det er derfor i utgangspunktet et forhold som er oss uvedkommende. Dersom bygningen blir skadet, må vi sette den tilbake i den stand den var umiddelbart før skaden skjedde. Men har sikrede ved tegning av

forsikringen gitt bevisst uriktige opplysninger, det vil si ikke oppgitt til oss at det var innredet leilighet i kjeller eller loft, vil det kunne få konsekvenser i oppgjøret, sier Voll.



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



Siden sist

Boliggjelden tredoblet i barnefamilie

Samtidig med at boligprisene har steget, har også gjelden øket til værs. Norske barnefamilier har tredoblet boliggjelden siden 2004.

I gjennomsnitt må norske barnefamilier ut med 120.000 kroner i husleie, avdrag og renter hvert eneste år, skriver Aftenposten.

Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse viser dessuten at par under 45 år som ikke har barn, hadde nesten 2 millioner kroner i boliglån i snitt i fjor. I 2004 var boliglånet skarve 630.000 i snitt. Par med barn som er yngre enn sju år, har omtrent like høy boliggjeld. Her var gjennomsnittet 730.000 kroner for ni år siden.

Sjeføkonom Øystein Dørum i DNB Markets sier gjeldsveksten ikke er oppsiktsvekkende, all den tid prisen på boliger også stiger til værs.

– Det er tett sammenheng mellom boligpriser og gjeld. For å komme inn i boligmarkedet trengs det mye gjeld, sier han.

Fin utsikt viktigere enn balkong?

Balkong er det som oftest etterspørres ved kjøp av leilighet. Bortsett fra i Bergen: Her er det utsikten som blir rangert viktigst for kjøpsinteressene.

Det viser en undersøkelse som Meglerinnsikt/Nordic Housing Insight har gjort blant meglere som er tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund. Meglerne har fått spørsmål om hvilke faktorer av balkong, heis, peis, stukkatur, takhøyde, utsikt, parkeringsplass/garasje, økonomi i

sameiet og lagringsplass/bod, som har størst betydning for kjøpsinteressen. Det viser seg at det er balkong som er den mest avgjørende.



høyt, sier direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund Finn Tvetter (bildet) i en pressemelding.

Parkering

Muligheten for en parkeringsplass eller garasje knyttet til leiligheten følger som en god nummer to blant de attraktive faktorene, mens utsikt og heis følger på de neste plassene.

– Kjøpere av leiligheter vil ha muligheten til å trekke inn uteluft og sette seg på balkongen en varm sommerkveld, så jeg forstår at det verdsettes

– Med økende trafikk inn mot urbane strøk i årene som kommer vil nok betydningen av at boligen disponerer en parkeringsmulighet bare øke. Det å slippe og kjøre rundt for å finne en parkeringsplass i nærheten av boligen er en stor tilleggsverdi som for mange vil være veldig verdifull. Verdien av dette godet vil nok bare øke i tiden fremover, sier Finn Tvetter.

Bergensere vil ha utsikt

Svaret fra de over 800 eiendomsmeglerne over hele landet som har vært med i undersøkelsen og til daglig kjenner pulsen på boligmarkedet, viser mange likheter, men også noen regionale forskjeller når det gjelder hva boligkjøperen verdsetter mest.

I Bergen er det utsikt som blir rangert viktigst for kjøpsinteressene.



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

Kan hende har det noe å gjøre med at været begrenser bruken av en balkong.... I Tromsø og Stavanger blir det ansett som mest verdifullt at leiligheten har en parkeringsmulighet. Våre naboer i Sverige vurderer også balkong som den viktigste faktoren for kjøpsinteressen for leiligheter, men de setter både heis, utsikt og sameiets økonomi foran det å disponere en parkeringsplass.

– Regjeringen hindrer bygging av utleieboliger

70 prosent av landets boligbyggelag står klare til å bygge utleieboliger. Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) mener at de blir hindret i å komme i gang på grunn av et rigid regelverk og manglende tilskuddsmidler.

– Hadde regjeringen lagt forholdene til rette kunne boligbyggelagene bidratt til å skaffe ungdom og arbeidsinnvandrere som i dag står utenfor boligmarkedet, en utleiebolig, sier direktør Thor Eek (bildet) i NBBL.



Statsbudsjettet legger opp til at det skal bygges i overkant av 1.000 nye kommunale utleieboliger i år. Det er omlag 100 flere enn i fjor, men etter Eeks syn ikke tilstrekkelig.

– I dag gis det kun tilskudd til å bygge kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilt ungdom. Dette er for snevert når dagens behov for utleieboliger er så høyt, sier NBBL-sjefen.

NBBLs tall viser at 70 prosent av boligbyggelagene rundt om i landets kommuner ønsker å bidra til flere utleieboliger. Disse boligene blir ikke bygget fordi Husbanken ikke gir økonomisk tilskudd til prosjekter der kommuner og private utbyggere, som for eksempel boligbyggelag, samarbeider om å bygge og tilby utleieboliger.

– Dette er en uheldig politikk som resulterer i at sårt trengte utleieboliger ikke blir bygd, mener Eek og legger til at manglende politisk vilje hos regjeringen fører til at tusenvis av unge står i boligkø.

– En enstemmig kommunalkomite på Stortinget har to år på rad gått inn for at tilskuddsmidlene også skal kunne komme ungdom i etableringsfasen til gode, men regjeringen har satt ned foten, opplyser Eek.

Det finnes ingen oversikt over det totale behovet for utleieboliger, men bare blant studentene sto 15.000 i kø ved studiestart.

Har du ennå ikke målt radon i utleieboligen?

Målesesongen nærmer seg slutten, og nå begynner det virkelig å haste for utleiere som ennå ikke har målt radon. Ikke glem at måling og eventuelle tiltak må gjøres senest 31. desember i år.

Alle utleieboliger må oppfylle kravene til radon i strålevernforskriften fra 1. januar 2014. Dette betyr at alle utleieboliger må måles, og utbedringer må gjennomføres dersom radonnivåene er for høye. Utleier er ansvarlig for at dette blir gjort.

Radonnivåene skal være så lave som det er praktisk mulig å få til, og årsmiddelverdien skal aldri overstige 200 Bq/m³. Dersom en måling viser radonnivåer over 100 Bq/m³, skal det gjøres tiltak for å få ned nivåene. Alle typer utleieboliger er omfattet av disse kravene, både offentlige og private.

Måling av radon må utføres over minst to måneder og målingen må skje en gang mellom oktober og april. Er du utleier og ennå ikke har målt radon, bør du snarest kontakte et foretak som tilbyr slik måling.

Vi minner om at to av våre samarbeidspartnere, ISS og Effecta, begge utfører radonmåling og tiltak for å redusere radonnivå.

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

Økning til gjengs leie

– Hvor tidlig kan du sende varsel?

Økning til gjengs leie kan ikke skje oftere enn hvert tredje år, og leier skal ha seks måneders varsel. Det står i husleieloven. Men hva om utleier sender varsel i veldig god tid, halvannet år før økningen skal tre i kraft, er det lovlig? Nei, da er ikke varselet gyldig, fastslår Husleietvistutvalget i en avgjørelse fra november 2012.

Av Anniken Simonsen

Har du en tidsbestemt leiekontrakt som går ut på tid, står du fritt til å fastsette ny leie når du skal inngå en ny kontrakt. Det er en av grunnene til at vi anbefaler at det benyttes tidsbegrensede kontrakter.

Har du derimot et leieforhold som

løper uten en fastsatt sluttdato, altså et tidsubestemt leieforhold, har loven strenge regler for hvor ofte og hvor mye du kan øke leien. En gang i året kan du kreve økning av leien i samsvar med endringen i konsumprisindeksen, og leier skal da ha minst én måneders varsel. Hvert tredje år kan du øke til gjengs leie, og da skal leier ha seks måneders varsel.

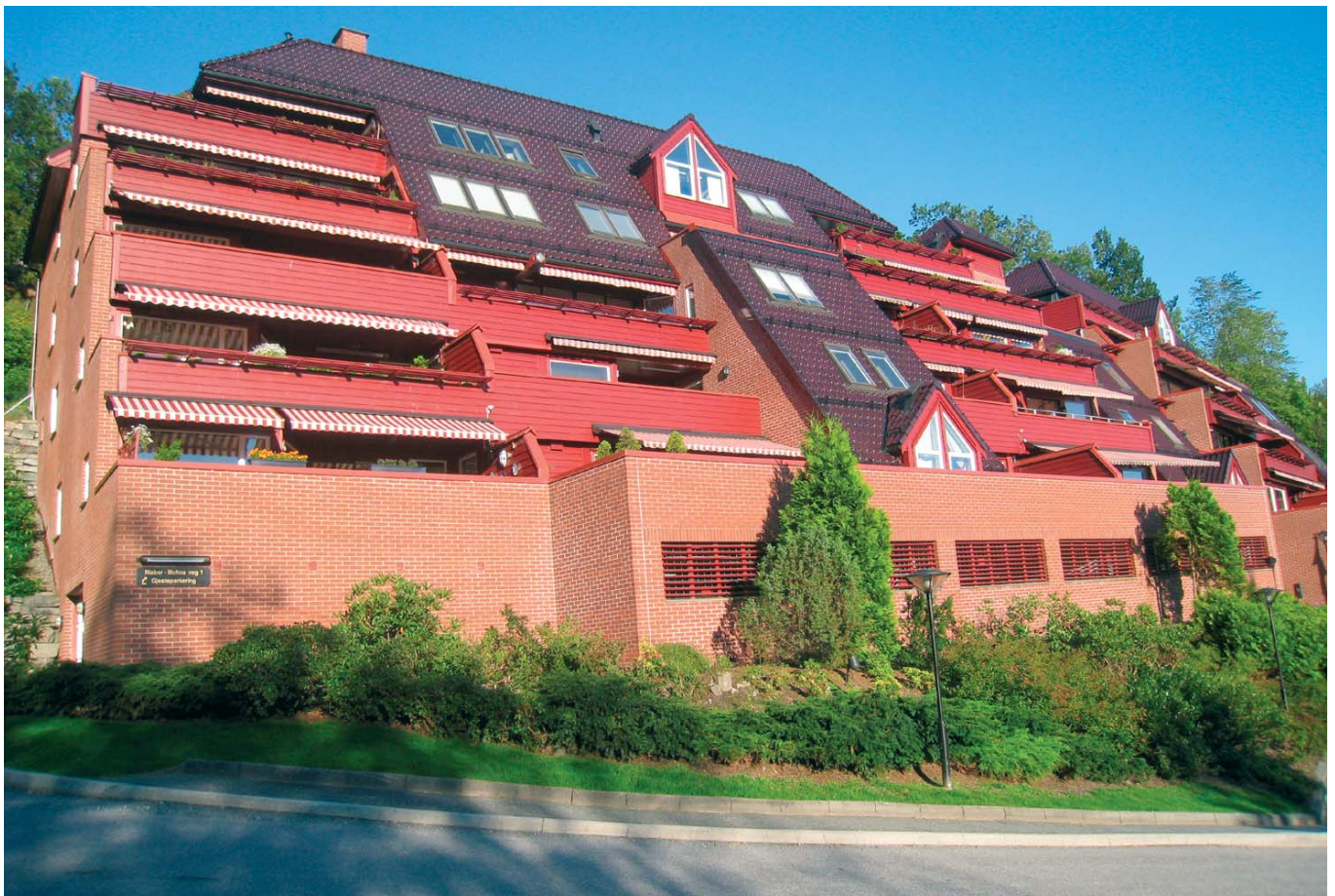
Varsel sendt etter ett år og åtte måneder

Saken som Husleietvistutvalget tok stilling til i november 2012 gjaldt en utleier som ville øke leien til gjengs leie. Utleier leide ut et hus med flere leiligheter på tidsubestemte kontrakter. Utleier var kjent med at leien ikke kunne reguleres til gjengs leie oftere enn hvert tredje år.

Det aktuelle leieforholdet startet i oktober 2009 og gjaldt en treroms leilighet på 58 m² med en husleie på 7 000 kroner per måned. I juni 2011 sendte utleier varsel om økning til ny leie på 9 000 kroner som skulle gjelde fra og med november 2012.

Leier protesterte både på den nye leiesummen og på at varselet var fremsatt for tidlig.

Utleier argumenterte for at det avgjørende måtte være at *iverksettelsestidspunktet* for den nye leien ikke skulle være før leieforholdet hadde vart i minst tre år. Utleier mente at leier ikke hadde mistet noen rettigheter selv om varslingen var tidlig. Dessuten mente utleier at leier hadde protestert så sent på den nye leien at den måtte regnes som godtatt.



Partene ble ikke enige og saken ble oversendt Husleietvistutvalget for avgjørelse.

Minst to år og seks måneder

Husleietvistutvalget kom til at *iverksettingstidspunktet* for den nye leien var i overensstemmelse med lovens krav, altså minst tre år fra leieforholdets start.

Men vilkåret at leieforholdet har vart *i minst to år og seks måneder* før det kan settes frem krav om endring av leien til gjengs leie, var det verre med. I denne saken ble det varslet om leieregulering allerede etter ett år og åtte måneder.

Ut fra selve lovteksten og vanlig språklig forståelse, er det utelukket at utleier kan fremsette slikt varsel allerede på et tidspunkt hvor leieforholdet har vart i underkant av to år. Det er heller ikke holdepunkter i lovens forarbeider, juridisk teori eller rettspraksis som skulle tilsi at tolkningen skal være annerledes enn lovtekstens formulering i dette tilfellet.

Usikkert

Det fremgår av husleieloven at det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av loven.

Husleietvistutvalget bemerker at en leiefastsettelse så lang tid i forveien vil være usikker. I et marked med stigende leiepriser vil dette kunne slå ut i favør av leietaker, men det kan tenkes at endringer i leienivået kan medføre at leier kommer dårligere ut.

Husleietvistutvalget kom aldri så langt som til å vurdere om 9 000 kroner var gjengs leie for denne leiligheten, fordi varselet om leiereguleringen ikke var fremsatt i overensstemmelse med husleieloven § 4-3.

For ordens skyld bemerker husleietvistutvalget at det selvsagt ikke er noe i veien for at utleier på nytt fremsetter krav om tilpassing til gjengs leie, men da i samsvar med lovens fristkrav.

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 iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsettelse etter første punktum skal det gjøres fradrag 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.

Varsel om tilpassing av husleie til gjengs leie

Fra utleier: **Anne Andersen, Øvregaten 100, 5000 Bergen**

Til leier: **Per Persen, Nedregaten 200, 5000 Bergen**

Det vises til din leieavtale for Nedregaten 200 gjeldende fra 1. juli 2010.

Leieforholdet ditt har vart i to år og seks måneder uten annen endring av husleien enn årlige indeksreguleringer. Du varsles med dette om at husleien vil bli endret til gjengs leie **fra og med 1. juli 2013** jf. husleieloven § 4-3 første ledd.

Tilpassing iverksettes således etter mer enn seks måneder fra krav fremsettes og mer enn ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk, jf. husleielovens § 4-3 andre ledd.

Leien vil fra ovennevnte dato være **kr 10 000 per måned**.

Bergen, 1. januar 2013

Anne Andersen



DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

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

Gir alternativer til valg i de tilfeller husleieloven kan fravikes.

Utkastelsesklausul.

Medlemspris: 25,-

Ikke medlemmer: 50,-

BERGEN HUSEIERFORENING

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

Foreslår skriftlige bud ved boligkjøp

Finansdepartementet foreslår endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Forslaget går i hovedsak ut på at eiendomsmegler bare skal formidle bud, aksept og avslag som er inngitt skriftlig.

Ifølge høringsnotatet vil alle former for elektroniske meldinger som kan lagres på betryggende måte, oppfylle kravet til skriftlighet. Dette omfatter blant annet sms og e-post, i tillegg til tradisjonelle former som brev og telefaks.

Det er også foreslått at alle budgivere må legitimere seg overfor megler. Videre er det foreslått at salgsoppgaven skal inneholde

opplysninger om hvordan budgivingen gjennomføres og informasjon om budgivers rettigheter og plikter mv.

Krav om at alle bud skal være skriftlige

– Skriftlig dokumentasjon i budrunden vil bidra til en tryggere prosess for forbrukerne ved kjøp og salg av fast eiendom. Det kan også bidra til å senke tempoet i budrundene, sier finansminister Sigbjørn Johnsen (Ap).

Ifølge forslaget skal også informasjonen som megler gir selger, konkurrerende budgivere og andre interessenter underveis i budrunden om innkomne bud, også gis skriftlig.

Ifølge Finansdepartementet vil kravet til skriftlighet kunne redusere antall saker der det er tvist om hvorvidt det er inngått gyldig avtale mellom kjøper og selger og saker der det er uenighet om det nærmere innholdet i avtalen.

– Fungerer bra i dag

Til VG sier leder Tormod Boldvik i Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) at han ikke ser behovet for skriftlige budrunder. Han mener dagens system fungerer bra.

– Vi er åpne for å strekke oss langt for å fjerne eventuell usikkerhet knyttet til budrundene. Men vi trenger ikke et nytt system som innebærer fortsatt usikkerhet, sier Boldvik.

Forbundet ber Finansdepartementet se på en løsning med lydopptak av telefonsamtaler.

– Det er også noe som kan vurderes. Det må sees opp mot personvern og lignende, sier NEF-lederen.

Forbrukerrådet fornøyd

Forbrukerrådet mener det er veldig bra at Regjeringen vil innføre skriftlige budrunder.

– Nå som boligkjøpere flest er på nett til enhver tid og bruker sms daglig, oppfatter mange boligkjøpere det som underlig gammeldags å by millionbeløp ved en muntlig samtale, sier fagdirektør Thomas Bartholdsen i Forbrukerrådet.

– Meglerne selv burde for lengst ha innført dette eller lydopptak av samtale. Det er paradoksalt at samtalen tas opp når du bestiller taxi, men ikke når du byr flere millioner på en bolig. Det er synd at meglerbransjen er mest opptatt av ny teknologi når det forenkler deres egen jobb og mindre opptatt av boligkjøpernes situasjon, sier Bartholdsen.

Høringsfristen for forslaget om endringer er 19. april.



– Budrunder avgjort etter tre bud

En undersøkelse utført blant meglere over hele landet viser at de fleste budrundene er avgjort etter tre bud. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) mener at ryktene om lange og overopphetede budrunder er betydelig overdrevet.

– Jeg tror at medias fremstilling av overopphetede budrunder i de største byene og da spesielt i Oslo, bidrar i til å gi folk et inntrykk at dette er regelen også i resten av landet. Budrunder på landsbasis er en mye mer nøktern og kortfattet historie, sier leder i Norges Eiendomsmeglerforbund Tormod Boldvik i en pressemelding.

Mange likheter

Svaret fra de over 800 eiendomsmeglerne over hele landet som har vært med i undersøkelsen og til daglig kjenner pulsen på boligmarkedet, viser mange likheter, men også noen regionale forskjeller når det gjelder hvor mange bud som kommer inn i en budrunde.

Undersøkelsen viser at det på landsbasis kommer inn i underkant av tre bud i hver budrunde. (2,96) Ikke overraskende er det flest bud og «høyest temperatur» i byene med Oslo på topp med 3,64, mens Bergen følger tett bak med 3,55. I den andre enden av skalaen ligger Kristiansand med i gjennomsnitt 2,31 bud per budrunde.

– Dette speiler det som også boligprisstatistikken viser, der hvor det er flere som kjemper om de samme boligene vil også prisene utvikle seg sterkere, sier Boldvik.

Omtrent som før

På spørsmålet om hvordan antallet bud i budrunden er i forhold til hvordan det var for et år siden, sier et klart flertall at situasjonen er omtrent som den var, det er også en ganske stor gruppe som mener at det har blitt færre bud en det var for et år siden, mens et lite mindretall hevder at det kommer inn flere bud i budrundene de har. Her er det relativt små regionale forskjeller med to unntak. I Kristiansand mener alle meglere at de får færre bud, mens det i Trondheim er en større andel som mener at de får inn flere bud.

Den blå husleieboken – nå også på engelsk!

Bergen Huseierforenings standard leiekontrakt for utleie av bolig – den blå husleieboken – har vi nå fått oversatt til engelsk. Flere medlemmer har etterspurt dette, og endelig er den her!

– Det er betryggende å kunne henvise utleiende til en engelsk kontrakt som er akkurat like god som den norske blå boken, sier daglig leder Anniken Simonsen.

– Har manglet

– Det har ikke vært tilfredsstillende at valget har stått mellom en norsk kontrakt som utenlandske leiere ikke har forstått, og en tilfeldig engelsk variant funnet på nettet, og som kanskje ikke har med alt det vi synes bør være med i en god leiekontrakt. Derfor er vi veldig fornøyd med dette, sier Simonsen.

Kan kombineres med den norske

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

norske blå husleieboken fra 2009 eller senere.

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

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

Medlemspris

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



Alt i mur:
Piper - Ildsteder - Mur - Puss
Skifer og Flis

Vi tilbyr også totalpakker på
fasader og bad

Se nettside
www.murmesterhilleren.no



MURMESTER HILLEREN AS

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



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler

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

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

gjensidige.no



GJENSIDIGE

SPAR INN KONTIGENTEN GJENNOM ATTRAKTIV INNBOFORSIKRING



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

Les mer på gjensidige.no/huseierforening

Skattefrie leieinntekter – også i flermannsboliger

Det er ikke bare ved delvis utleie av tradisjonelle eneboliger eller tomannsboliger en kan få skattefrie leieinntekter. Eier du leiligheter i større hus eller i sameie med andre, vil det også være muligheter for skattefrie utleie.

Av Terje Dahl

Etter skatteloven er leieinntekter fra utleieenhet i tomannsbolig unntatt fra skatteplikt når eieren bebor den andre leiligheten. Skattefrihet forutsetter at den utleide enheten ikke har høyere utleieverdi enn den leiligheten eieren bebor. På samme måte er inntekter fra hybler eller hybelleiligheter i eneboliger skattefrie når eieren bebor størsteparten av huset målt i utleieverdi.

Skattemessig gunstig

Også i forhold salg av egen bolig, kan det oppnås full skattefrihet selv om deler av boligen har vært leid ut. Gevinst er unntatt beskatning når eieren har bebodd minst like stor del av huset – målt i utleieverdi – som det han har leid ut. Forutsatt at du har eid boligen i minst ett år og selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to år før du selger, kan altså hele boligen selges skattefritt.

I skatteloven står det at disse særreglene for beskatning av bolig ikke gjelder for boligeiendom med tre eller flere familieleiligheter, såkalte flermannsboliger. Inn under flermannsboliger faller også boligeiendom med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet. Men vi skal se at dette ikke kan tas helt bokstavelig.

Etter endring av skatteloven fra og med inntektsåret 2012, ble det gjort innstramminger i reglene om utleie av tomannsbolig. Det er ikke lenger mulig å leie ut skattefritt den ene halvparten av tomannsboligen i tillegg til halvparten av egen boenhet. Nå likestilles utleie av tomannsboliger med utleie av andre boliger ved at kun inntil halvparten (målt i utleieverdi) av hele tomannsboligen kan leies ut skattefritt.

Bruken bestemmer om det er tomannsbolig

I ligningspraksis legges det til grunn at klassifisering av hvorvidt det foreligger enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig først og fremst beror på eierforhold og ikke bygningen som sådan. Dessuten vil eierens egen bruk være relevant ved klassifiseringen.

Av Lignings-ABC fremgår det at dersom eierens husstand bruker flere boenheter under ett til egen bolig, skal disse enhetene regnes som én boenhet ved vurderingen av om det foreligger en flermannsbolig. En boligeiendom med tre familieleiligheter, som normalt er en flermannsbolig, skal dermed anses som tomannsbolig når eieren benytter to av familieleilighetene under ett til egen bolig og den tredje er leid ut.

Skattefrie leieinntekter i flermannsbolig

Her kan vi altså tenke oss en liten bygård med tre leiligheter og en hybelleilighet. Eieren bruker selv to leiligheter pluss hybelleiligheten under ett til egen husstand, mens kun en av leilighetene leies ut. På grunn av eiers egen bruk, vil bygården i dette eksemplet ikke regnes som en flermannsbolig og leieinntekten vil dermed være skattefrie.

Men her må man vokte seg for skattefellene. Det forutsettes at en og samme husstand blant annet har felles husholdning. At eldste datter for eksempel får seg en samboer og de etablerer sin egen husholdning i hybelleiligheten, medfører at huset blir å anse som flermannsbolig og at leieinntekten da blir skattepliktig.



Vær oppmerksom på at leierens bruk av flere boenheter ikke har tilsvarende betydning som eierens egen bruk. For eksempel regnes en bolig som inneholder tre familieleiligheter, hvor eieren bruker en av leilighetene selv og leier ut de to andre til én husstand, fortsatt som en flermannsbolig.

Skatt i boligsameier

Det som er sagt ovenfor om flermannsbolig og eierens egen bruk, får også anvendelse for boliger som eies av flere sammen. Skatteplikten i ikke-seksjonert boligeiendom må bedømmes ut fra eierens eierandel og egen bruk. Eiere av to eller flere leiligheter i et boligsameie står overfor de samme vilkår for skattefri utleie som eiere av bolig. Sameiere som har eksklusiv bruksrett til boligen tilsvarende eierandelen kan dermed leie ut inntil halvparten av den delen såfremt de bor i huset selv.

Eksempel: To brødre arver en flermannsbolig med seks like boenheter, og de blir enige om å dele leilighetene seg i mellom – tre til hver. Den eldste av brødrene benytter to leiligheter som egen bolig og leier ut den tredje. Den yngste bebod en av leilighetene sine og leier ut de to andre.

Ved at den eldste bruker to boenheter under ett til egen bolig, regnes dette som én boenhet ved vurderingen av om det foreligger en flermannsbolig. Med utleie av kun én leilighet, vil han i dette tilfellet være fritatt for skatt på leieinntekten. Yngstebroren vil derimot bli skattepliktig for sin del ettersom han leier ut to familieleiligheter.

Seksjonerte boliger

Er en bygning delt i eierseksjoner, bedømmes hver seksjon for seg når det gjelder beskatning. Dette gjelder

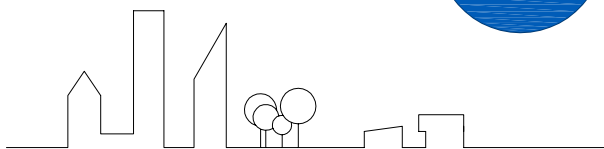


selv om flere seksjoner eies av en og samme person. Inneholder seksjonen to boenheter, vil det altså være skattefri utleie hvis den utleide enheten ikke har høyere utleieverdi enn den leiligheten eieren bor i.

Består et hus av kun to seksjoner som eies av samme person, vil utleie av den ene seksjonen være gjenstand

for beskatning selv om eieren bor i den andre seksjonen. Når et seksjonert hus med to leiligheter eies av samme person, vil det dermed lønne seg å oppheve seksjoneringen. Forutsatt at eier bor i en av leilighetene, åpner det både for skattefrie leieinntekter og fritak fra gevinstskatt ved salg av huset.

arkitektkontoret



arkitekt Elisabeth D. Rakner
Bredsgården 2H - Bryggen
5003 Bergen
55367980 - 90507116
rakner@arkitektkontoret21.no



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

To boenheter i én seksjon

Eier du to seksjoner i en bygning og bor i den ene selv, kan det være lurt å resekjonere slik at du får to boenheter i samme seksjon. Eiere av boligseksjon med to leiligheter vil kunne nyte godt av de samme gunstige skattereglene som en eier av en typisk enebolig eller tomannsbolig.

Av Terje Dabl

Den typiske boligen med en skattefri utleieenhet er gjerne en tradisjonell enebolig eller tomannsbolig, men det er ingenting i veien for at dette også kan være en eierseksjon bestående av to boenheter. Sån sett kan en bygård inneholde flere «tomannsboliger» i skattemessig forstand.

Sammenslåing eller oppheving

Når man eier to seksjoner med en leilighet i hver, er det derfor et interessant spørsmål om det er mulig å slå sammen disse eller oppheve seksjoneringen i den hensikt å kunne oppnå skattemessige fordeler.

For hus bestående av kun to seksjoner som eies av samme person, vil det være en enkel sak å oppheve seksjoneringen. Litt vanskeligere kan det være å få sammenføydd to av flere seksjoner i en bygning.

Eierseksjonsloven åpner for sammenslåing av seksjoner. Sammenslåing gjøres ved en resekjonering, og kan gjøres av den eller de som er eiere (hjemmelshavere) av seksjonene som skal slås sammen. Såfremt fellesarealer ikke reduseres eller sammenslåingen ikke krever bygningsmessige endringer av betydning, er det heller ikke nødvendig med samtykke fra styret, sameiermøtet eller andre

sameiere. Det stilles imidlertid krav om samtykke fra panthavere som har pant i seksjonene som skal slås sammen.

Sammenslåing uten fysisk inngrep

Det er ingen tvil om at bestemmelsen om sammenslåing er tilsiktet tilfeller der det er fysisk mulig å bygge om to leiligheter til en leilighet, men den utelukker ikke sammenslåing av to seksjoner som fysisk sett ikke lar seg sammenslå (for eksempel en seksjon i 1. etasje og seksjon i 3. etasje). En sammenslåing i slike tilfeller medfører at den ene seksjonen må legges som tilleggsareal til den andre seksjonen. Dette fordi seksjonens hoveddel bare kan omfatte et areal som er fysisk sammenhengende.

At det i det hele tatt kan etableres to selvstendige boenheter i samme seksjon og at tilleggsareal kan være bolig, er tidligere lagt til grunn av Høyesterett (Rt. 2004. 1711).

Kommunen treffer vedtak

Det er kommunen som skal påse at vilkårene for seksjonering/resekjonering er oppfylt, og det er også kommunen som treffer vedtak i saken. Utfallet av en begjæring om sammenslåing av seksjoner som nevnt ovenfor, kan dermed være avhengig av i hvilken kommune eiendommen ligger. Vær likevel oppmerksom på at kommunens seksjoneringsvedtak kan påklages til Fylkesmannen.

En resekjoneringsbegjæring som gjelder sammenslåing av to seksjoner der det ikke skal foretas noen fysiske endringer, er ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Ulikt i Oslo og Bergen

Bergen Huseierforening er kjent med at blant andre Oslo kommune kurant vedtar resekjonering ved at en seksjon legges som tilleggsareal til en annen seksjon.

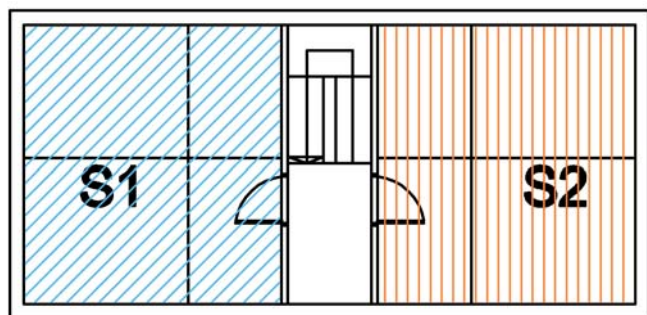
I følge medlemmer av Huseierforeningen som har vært i kontakt med Bergen kommune, har disse fått opplyst at to boligseksjoner som ønskes sammenslått til én seksjon må ombygges til en boenhet. Når vi tar opp temaet med senioringeniør Edel Rosvold i etat for byggesak og private planer i Bergen kommune får vi følgende tilbakemelding:

– Ved seksjonering og resekjonering av eiendommen, skal det være like mange seksjoner som det er ferdigstilte og fortrinnsvis godkjent boenheter i bygget. En sammenslåing betinger derfor at det er godkjent sammenslåing av de to boenhetene (søknadspliktig etter plan- og bygningsloven) og at en nødvendig ombygging har funnet sted, før det ene seksjonsnummeret kan utgå ved resekjonering.

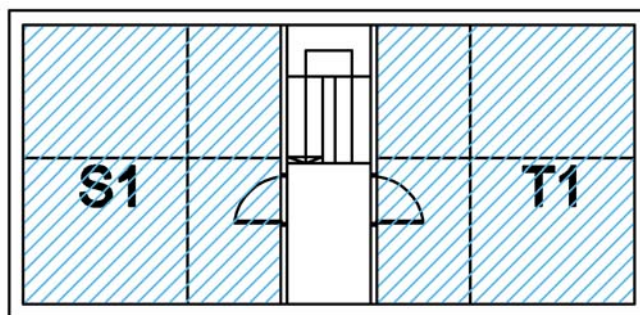
– Vil behandle sakene konkret

Rosvold legger til at det ikke er noen vesensforskjell i saksbehandlingen i Bergen og Oslo, og oppfordrer medlemmer som har planer om resekjonering om å sende inn begjæring, slik at kommunen kan behandle sakene konkret.

Huseierforeningen slutter seg til kommunens oppfordring, og hører gjerne fra medlemmer som har eller har hatt tilsvarende saker til behandling eller vurdering.



Skattepliktig utleie: To seksjoner med samme eier (S1 og S2). Utleie gir skattepliktige inntekter selv om eieren bebor leilighet som utgjør minst halvparten av samlet utleieverdi.



Skattefri utleie: To boenheter i én seksjon (S1 og T1). Utleie gir skattefrie inntekter såfremt den utleide enheten ikke har høyere utleieverdi enn den leiligheten eieren bebor.



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

Videresalg eller transport av kjøpekontrakt

Jeg har planer om å kjøpe en leilighet i et prosjektert nybygg. Det er planlagt ferdigstillelse i 2014, men jeg tenker at jeg kanskje kan videreselge boligen før overtakelse. Kan jeg fritt gjøre dette?

Hvis ikke annet er avtalt kan du videreselge eller transportere kjøpekontrakten på et hvilket som helst tidspunkt. Du skal imidlertid være oppmerksom på at det i avtalen om oppføring av boligen kan være regulert at kjøper ikke uten selgers samtykke kan videreselge eller transportere kontrakten før overtakelse. Det vil som regel også være krav om samtykke fra garantist når selger har stilt garanti i medhold av bustadoppføringslova.

Ellers er det verdt å merke seg at ved videresalg til en forbruker, kan du ikke kreve utbetalt vederlag som overstiger den opprinnelige kjøpesummen før kjøperen har overtatt boligen og fått tinglyst sitt erverv. Dersom entreprenøren ikke fullfører arbeidet, bortfaller kjøperens plikt til å betale denne merverdien.

Det er ikke uvanlig at kontrakten inneholder bestemmelser om transportgebyr. Det kan for eksempel være avtalt at selger kan kreve et beløp i størrelsesorden 10.000 – 25.000 kroner for at kontrakten kan overdras til andre.

Dokumentavgift ved utdeling fra uskiftet bo

Jeg sitter i uskiftet bo etter min ektemann og vil nå overføre en

utleieeiendom til en av våre to sønner. Skal det betales dokumentavgift siden dette er forskudd på arv, og i så fall hvor mye er det snakk om når eiendommen har en verditakst på 3,2 millioner kroner?

Ved beregning av dokumentavgift på eiendom som er utdelt fra uskiftebo, er det kun fritak for den andelen som arvingen hadde hatt krav på etter førstavdøde. Ved avgiftsberegningen holder man dermed din andel av felleseiet utenfor.

Halvparten av eiendommen vil utgjøre din andel av felleseiet, og det er derfor bare den avdøde ektefelles halvpart som ansees som arv. Av denne halvparten skal du selv arve 1/4-del etter de alminnelige arvereglene, og 3/4-deler står igjen til barna. Det vil altså si 3/8-deler av hele eiendommen. Denne andelen deles på arvingene.

I ditt tilfelle er det to arvinger etter dere, og den ene sønnen som skal overta eiendommen har da rett til å trekke fra 3/16-deler av eiendommens verdi ved beregningen av dokumentavgift. Forutsatt at eiendommen har en antatt salgsv verdi på 3,2 millioner kroner, skal det beregnes dokumentavgift av 2,6 millioner kroner. Med en dokumentavgift på 2,5 prosent, blir det dermed 65.000 kroner å betale.

Salg av fritidseiendom som har vært brukt som bolig

For tre år siden kjøpte vi en fritidseiendom utenfor Bergen. Det første året ble eiendommen brukt som hytte, men i de to siste årene har vi brukt den som fast bolig. Nå vurderer vi å selge og

lurer på om vi må skatte av gevinsten.

Det er ulike vilkår for beskatning av boliger og fritidseiendommer. En bolig kan du selge skattefritt dersom du har eid den mer enn ett år og brukt den som egen bolig minst ett år i løpet av de to siste årene før salget. Skattefrihet ved salg av fritidseiendommer forutsetter at man har eid eiendommen i minst 5 år samt brukt den som fritidseiendom i minst 5 av de siste 8 årene før salget.

Ved vurdering av skatteplikt ved salg av bolig/fritidsbolig er det den faktiske bruken som er avgjørende. Har eiendommen vært benyttet som skattyterens faste bolig i minst ett år i løpet av de to siste årene før salget, er det reglene om gevinstbeskatning på bolig som skal gjelde. For deres tilfelle betyr det at eiendommen kan selges skattefritt.

Blankoskjøte

Under kontraktsmøte ved kjøp av eiendom, satte selger seg i mot at det skulle utstedes blankoskjøte. Dette til tross for at han visste at jeg ville selge videre med det aller første. Dette påførte meg en ekstra kostnad på 50.000 kroner. Kan jeg kreve erstatning for dette tapet?

For å kunne kreve at selger utsteder blankoskjøte, som ville ha spart deg for dokumentavgift, må dette være avtalt mellom partene. Du kunne og burde ha gjort det klart i budet at du ikke ville ha eiendommen overskjøttet på deg selv. Det er ikke nok at selger visste at du ville selge videre med det første. Når du ikke klarere hadde betinget ditt bud av bruk av blankoskjøte, må du godta at overskjøtingen ble gjennomført på vanlig måte.



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

Visste du at ...

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

utfører:

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

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

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




**Glassmesteren
på Møhlenpris**

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



**HELE
RUTER AS**

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



Rørkompaniet AS

TOTALENTREPRISE BAD

Alt i rørleggerarbeid
 Egen tømreravdeling
 Besøk vår eksklusive
 baderomsutstilling

Medlemsfordeler (vis medlemskort)

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

ISS **SKADEDYRSERVICE**
MATVARETRYGGHET - SOPPSANERING

**Skadedyrkontroll - Hussoppsanering
 Matvaretrygghet - Radonmåling**

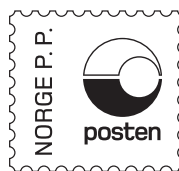
Gratis rådgivning - 10% rabatt på serviceavtaler
 Tlf. 55 34 20 00 - Faks 55 12 38 84
 E-post: skadedyr-bergen@iss.no
www.iss-skadedyrservice.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B-Økonomi



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

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

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

Deriblant kirsebær, bjørk, eik, ask, furu, bøk og skipsgulv i flere varianter



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

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