

Skjeggkre

– voldsom økning på få år

Jordskifte

– om løsningsorienterte grensetvister



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

Taktekker FRANTZEN AS

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



Standard tenancy agreement

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

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

Glassmesteren på Møhlenpris

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



HELE RUTER AS

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



Bruksendring - ombygging - tilbygg - påbygg - nybygg - uteboder - garasjer - o.l.

**- Byggesaksrådgivning
 - Byggesøknader**

Byggeplaner? Vi analyserer mulighetene i gjeldende arealplaner, vi kan besørge prosjektering og tegninger, og utarbeider komplett byggesøknad for deg, med evt. dispensasjonssøknader.




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



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,-

Eierseksjonssameier behøver ikke utarbeide årsberetning

Det fremgår av eierseksjonsloven § 64 andre ledd at styret skal sørge for at det blir utarbeidet årsregnskap og årsberetning i henhold til regnskapsloven. Regnskapsloven ble imidlertid endret med virkning fra 1. januar 2018. Det fremgår nå av § 3-1 andre ledd andre punktum at plikten til å utarbeide årsberetning ikke gjelder for «små foretak». Hva som er «små foretak» er definert i § 1-6. Eierseksjonssameier anses som «små foretak» etter regnskapsloven. En annen sak er at styret på årsmøtet bør informere om driften, og i den forbindelse redegjøre for forhold som det tidligere var naturlig å ta med i årsberetningen. Dette kan inntas i vedtektene.

Tall fra Forbrukerrådet

I 2017 mottok Forbrukerrådet 6 698 henvendelser fra forbrukere i Hordaland. 270 av disse gjaldt leie av bolig. 118 gjaldt oppføring og kjøp av ny bolig, mens 55 gjaldt kjøp av brukt bolig og 33 gjaldt salg av bolig. Tjenester for vedlikehold og utbedring av bolig hadde 294 henvendelser. Spørsmål om håndverkertjenester knyttet til oppussing av bolig, har økt med fire prosent.

- De fleste klager på feil ved arbeidet og prisen. For å unngå problemer er det viktig at du har en kontrakt. Skriv ned oppstart og sluttdato, hva som skal gjøres, hvilke materialer du skal bruke, hvem som skal rydde, og legg gjerne til dagbøter hvis du får med håndverkeren på det, tipser direktør i Forbrukerrådet, Randi Flesland.

Ny regel for privat vaskehjelp

Fra juli må husholdninger som leier vaskehjelp først sjekke om vaskehjelpen er registrert i renholdsregisteret til Arbeidstilsynet. Arbeidsministeren håper regelen vil hindre svart arbeid.

- Arbeidere utnyttes på det groveste av kyniske kriminelle. Det kan vi ikke tillatte, uttalte arbeids- og sosialminister Anniken Hauglie til NRK i mai.

270 000 husstander kjøper renhold til hjemmet sitt. Forskningsstiftelsen Fafø anslo i 2016 at rundt 43 prosent kjøpte svart renhold, helt eller delvis. I dag er det bare bedrifter, og ikke privatpersoner, som har forbud mot å kjøpe renholdstjenester fra virksomheter som ikke står i Arbeidstilsynets register.

- Nå fjerner vi unntaket, slik at også private må sjekke at renholdet de kjøper er godkjent, sier Haugli.



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

HUSEIERNYTT
ISSN 1500-1024

Utgiver:
Bergen Huseierforening

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

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Anniken Simonsen

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Anniken Simonsen



Skadedyr

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

Tlf: 55 34 90 00



Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

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

Skjeggkre

– voldsom økning på få år

Første gang skjeggkre ble registrert i Norge var i 2013. Siden den gang har de spredt seg og finnes i dag nærmest over hele landet, men kun innendørs i Norge.

Av Anniken Simonsen

Vi snakket med avdelingsleder for skadedyr i Effecta, Svein Svendsen. Han sier at skjeggkre er det raskest voksende skadedyret i tillegg til veggedyr.

– Skjeggkre er veldig likt sølvkre, men til forskjell fra sølvkre som vi oftest finner på bad, vaskerom og kjøkken og ellers i fuktige soner, trives skjeggkre like godt i tørre rom som stuer og soverom, og de sprer seg raskere.

Kommer med emballasje

- Måter de spres på kan typisk være via emballasjen i store varelagre. Sitter de i pappen som er rundt et møbel for eksempel, kan de jo lett spres til resten av varelageret, og deretter til huset møbelet fraktes til, og derfra igjen til naboer andre steder i huset eller i blokken.



Svein Svendsen, avdelingsleder for skadedyr, Effecta AS

– Skjeggkre forekommer faktisk nesten oftere i nye hus enn i eldre, og det kan jo ha sammenheng med at de er kommet inn via emballasje, fortsetter Svendsen.

Gjør ikke skade

Men hvorvidt dette i det hele tatt er et skadedyr, blir et definisjonsspørsmål, sier Svendsen.

- For ikke tar de maten vår, ikke påfører de bygningsmessig skade og ikke er de fysisk skadelige for oss mennesker. Men det er klart at mange likevel opplever det som en psykisk belastning å ha skjeggkre i huset, men det er individuelt hvor ille det oppleves. Noen bryr seg knapt om det, mens andre omtrent vil selge huset!

- Men med mindre det utvikles et spesielt åte som er målrettet mot skjeggkre, så er dette kanskje noe vi må leve med, og akseptere på lik linje med edderkopper, tusselus, tusenbein og kaffedyr. Vi vet hva det er når vi ser dem, og vi liker dem ikke nødvendigvis, men de er der i et visst omfang og de er ikke direkte skadelige.

Limdetektorer

Når vi spør hva man kan gjøre for å bli kvitt skjeggkre, får vi dette svaret av Svein Svendsen fra Effecta:

- I første omgang vil man nok ikke anbefale bruk av kjemikalier. Jeg ville satt opp limdetektorer i utsatte områder for å avklare omfang. Jeg ville også anbefalt hyppig støvsugning, og deretter kanskje en målrettet behandling med kjemikalier i utsatte områder.

Fakta

Skjeggkre er vingeløse, skjellkledd og mørkegrå insekter. Hodet har to antenner, og to kortere kjevefølere, og på bakkroppen er det tre lange haletråder. Voksne individer er 10-18 mm lange, mens nymfer er 2 mm når de kommer ut av egget.

I Norge lever skjeggkre kun innendørs, også i moderne leiligheter, og hele året. Selv små mengder brødsmluler, mel, matrester, døde insekter, tørre blader eller andre organiske materialer vil være tilstrekkelig til å holde liv i en bestand. Voksne individer kan overleve i opptil 9 måneder uten å ta til seg næring.

- Men det er dessverre vanskelig å gi en garanti når det gjelder å bli kvitt skjeggkre. Veggedyr og kakkerlakker er verre å ha i hus fordi de gjør større skade, men på den andre siden er de faktisk lettere å bli kvitt enn den økende bestanden av skjeggkre. Man bør imidlertid likevel minimere antall dyr gjennom de anbefalte tiltakene fordi de kan bli svært mange dersom man ikke gjør noe. De har en levetid på opp til 7 år og relativt god formeringsevne, slik at man bør gjøre noe, avslutter Svendsen.



Skjeggkre (foto Hannes Grobe)

Blir man kvitt dem?

Gjentatt grundig støvsugning kan være til hjelp for å redusere bestanden. Sprekker og typiske gjemmesteder bør tettes slik at man reduserer antallet skjulesteder.

Limfeller kan også benyttes mot skjeggkre.

Åte tilsatt gift vil kunne ta knekken på individer. I spesielt problematiske situasjoner kan små mengder sprøytemidler benyttes.

Skjeggkre dør hvis de utsettes for temperaturer mellom 40 og 50 °C. Men varmebehandling av hele

boliger er vanskelig å få til i praksis.

Kontakt skadedyrbekjemper om du har fått skjeggkre i huset, og få råd i ditt konkrete tilfelle.

Kilder: Folkehelseinstituttet, Effecta AS

Er skjeggkre en mangel ved utleie?

Svaret er at det beror på en konkret vurdering. Vi spurte leder i Husleietvistutvalget (HTU) i Hordaland, Christian Heimdal, om de har fått mange saker om skjeggkre. Det har de ikke.

Om det skyldes at fenomenet er relativt nytt, eller om det finnes en aksept blant utleiere og leiere for at man må tåle noe skjeggkre, eller om partene i slike saker finner løsninger utenom rettssystemet, er ikke godt å si.

Men er det skjeggkre i leieobjektet før leieforholdet starter, og utleier er kjent med problemet, vil han nok ha opplysningsplikt om dette etter husleieloven § 2-4.

Vi finner altså ikke mange saker om skjeggkre som har vært rettslig behandlet i HTU – foreløpig. Men her gjengis utdrag fra to av dem.

Oslo 2017:

I en avgjørelse fra Oslo i 2017 (Sak 2017/478) anførte leieren at boligen hadde en mangel som følge av forekomst av skjeggkre, men fikk ikke medhold i heving av leieforholdet, tilbakebetaling av innbetalt husleie eller erstatning.

Leieren mente at boligen var ubeboelig, og at det ikke var mulig for utleieren å rette eller reparere dette med aktive tiltak eller prisavslag.

Leieren anførte at bokkvaliteten ved skjeggkre blir redusert drastisk og permanent (...), og at det er psykisk belastende å bo i en bolig med skjeggkre, at det ikke finnes noen sikker og god måte å utrydde skjeggkre på, og at en eventuell sanering vil være omfattende og tidkrevende.

Videre har leieren pekt på smittefaren ved at besøkende eller leieren selv vil kunne bringe skjeggkre med seg inn i andres hjem.

Husleietvistutvalget uttalte i avgjørelsen:

«Husleietvistutvalget mener at hvorvidt forekomst av skjeggkre vil utgjøre en mangel etter husleielovens regler vil avhenge av omfanget, ettersom skjeggkre i seg selv ikke utgjør noen stor skadepotensiale og ikke er umulig å bekjempe til et akseptabelt nivå. På Folkebelseinstituttets nettsider står det at skjeggkre er et skadedyr som det ikke alltid vil være null-toleranse mot. Videre skriver Folkebelseinstituttet at dette vil si at man i noen tilfeller vil måtte tåle et lite antall skjeggkre.

På bakgrunn av ovennevnte finner Husleietvistutvalget det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at forekomsten av skjeggdyr i boligen var av et slikt omfang at det utgjorde en mangl etter husleielovens regler, jf. husll. § 2-5. Ettersom det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel ved boligen vil leietakeren ikke ha krav på heving av leieforholdet, tilbakebetaling av innbetalt husleie eller erstatning. Husleietvistutvalget gir derfor leietakeren ikke medhold i noen av de anførte kravene.

Merk at alle saker i Husleietvistutvalget avgjøres ut fra en konkret helhetsvurdering, og her er bare utdrag av avgjørelsene gjengitt.

Bergen 2017:

I en avgjørelse fra Sandviken i Bergen i 2017 (sak 2017/10230) fikk leierne medhold i prisavslag i leien på 30 % på grunn av skjeggkre.

I denne saken anførte leieren at leiligheten hadde omfattende skadedyrproblemer i form av store forekomster av skjeggkre. Leieren mente også at hele bygget hadde disse problemene og at utleier visste om dette. Utleier aksepterte i denne saken at leierne hevet kontrakten. Men leierne krevde erstatning for at alle møblene måtte settes på fryselager hos Anticimex, og de krevde prisavslag i husleien på 30 % for hele perioden de hadde bodd der.

Utleieren visste at det hadde vært kre (usikkert om sølvkre eller skjeggkre) tidligere, men etter at forrige leier flyttet ut, hadde utleier totaloppusset leiligheten med nytt bad, nytt kjøkken, nye gulv, himlinger, vegger og så videre. Under arbeidene ble det ikke oppdaget noe kre, og utleier hadde ikke grunn til å tro at det var noe mer av dette da han leide ut på nytt.

Utleier anførte at skjeggkre er ufarlige og snart like vanlige som edderkopper i gamle hus, og at de tross alt ikke gjør noen skade. Utleieren anførte også at de like gjerne kunne kommet i hus med leierens flyttelass.

I denne saken la HTU grunn at utleieren ikke kjente til eller måtte kjenne til at det var skjeggkre i leiligheten da leieforholdet startet, og at utleieren ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Men HTU bemerket likevel at forekomst av skjeggkre og brun pelsbille (som leieren også hadde funnet noe av) var en mangel, og leieren fikk prisavslag.

HTU skriver: *Husleietvistutvalget skal imidlertid ikke se bort fra at både leietakere og utleiere i fremtiden må akseptere forekomster av skjeggkre og lignende i større grad uten at det vil gi grunnlag for mangelsbeføyelser.*

HTU kom altså til at det forelå i mangel i denne saken. For at leier skal få prisavslag forutsettes at mangelen reduserer leieverdien. Utvalget la til grunn at forekomster av skjeggkre ville gjort leiligheten lite attraktiv på leiemarkedet, og leierne fikk medhold i avslag i husleien fra de klaget og til de flyttet.

Utleier ble frifunnet for krav om erstatning for sanering av leierens møbler.

Unngå skatteplikt på utleie i egen bolig

De fleste kjenner til at de skattefritt kan leie ut en del av boligen de selv bor i for å spe på privatøkonomien. I større boliger kan det være aktuelt å leie ut flere separate enheter. Nedenfor skal vi se hvordan skattefritaket gjør seg gjeldende ved utleie av flere enheter i egen bolig.

Av Ole Christian Juriks

Hovedregel: 50-prosentregelen

Skattefritt utleie kan bare skje i tilknytning til boligen du selv bor i. Det gjelder enten du leier ut deler av boligen eller du leier ut hele boligen i et begrenset tidsrom. Nærmere bestemt er leieinntekter fra egen bolig unntatt fra skatteplikt når eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdi.

Typisk er at utleiedelen er en familieleilighet, men det kan også være to-tre hybler eller selvstendige hybelleiligheter, forutsatt at eier sitter igjen med mer enn halvparten av boligens utleieverdi.

Dersom det ikke finnes noen opplysninger om leieverdien vil skattekontoret ta utgangspunkt i boligens areal.

Hybel eller familieleilighet?

For å kunne vurdere skatteplikten er det viktig å avklare hvorvidt utleiedelen er å regne som en hybel, selvstendig hybelleilighet eller familieleilighet. Det har betydning for om boligen blir å betrakte som en enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig. Utleieinntekter fra en flermannsbolig vil alltid være skattepliktige.

lighet. Det har betydning for om boligen blir å betrakte som en enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig. Utleieinntekter fra en flermannsbolig vil alltid være skattepliktige.

Flermannsbolig – unntaket fra hovedregelen

Ved utleie i hus som defineres som flermannsboliger er det unntak fra 50-prosentregelen. Det vil si at leieinntektene er skattepliktige også i tilfeller der eieren bebor mer enn halvparten av boligen.

Hus med tre eller flere familieleiligheter anses som flermannsbolig. Har boligen to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet er den også å betrakte som en flermannsbolig.

Men dersom man leier ut en familieleilighet og én alminnelig hybel, regnes det ikke som en flermannsbolig, og man er innenfor skattefritaket. Det vil fortsatt være et vilkår at utleier disponerer over halvparten av boligen selv. Det kan fremstå som noe pussig at hvorvidt hybelen har WC kan ha stor innvirkning på utleiers skatteposisjon.

Man kan altså leie ut en familieleilighet og en eller flere selvstendige hybler skattefritt hvis man holder seg innenfor 50-prosentregelen.

Delvis utleie

Dersom boligen du bor i og leier ut er en flermannsbolig kan man vurdere delvis utleie. For å slippe skatt kan man vurdere kun å leie ut en enhet og la den andre stå tom. Dersom man kun leier ut en av flere

Familieleilighet

«For at en boenhet skal kunne karakteriseres som en familieleilighet, kreves det at boenheten er av en slik karakter at den i det minste er egnet som permanent bolig for en familie med to voksne og ett barn.», står det i Skatte-ABC 2017/2018.

Det skal foretas en konkret vurdering, hvor det blant annet legges vekt på om boenheten har de bekvemmeligheter som en familieleilighet vanligvis har. Ved vurderingen legges det blant annet vekt på følgende momenter:

- Eget bad og toalett
- Egen kjøkkenløsning
- Minst et soverom
- Areal over 40 kvm
- Dører mot øvrige lokaler/-boenheter må kunne låses

Selvstendig hybelleilighet

En boenhet som ikke tilfredsstiller kravene ovenfor og dermed ikke kan klassifiseres som familieleilighet, vil være en selvstendig hybelleilighet **eller** hybel. En selvstendig hybelleilighet skal i det minste ha en egen inngang og et eget WC. Det er nok at inngangen ligger inne i selve boligen, for eksempel fra felles entré eller trappeoppgang. Det er for så vidt ikke noe krav om at boenheten skal ha kjøkken eller bad.

Hybel

En boenhet uten egen inngang eller uten eget WC er å betrakte som en hybel i skattelovens forstand. Vanligvis er det snakk om et enkelt værelse som er leid ut, men også boenheter med eget kjøkken og soverom vil kunne karakteriseres som en hybel dersom det mangler eget WC.



selvstendige leiligheter og selv bor i resten av huset vil boligen skattemessig bli regnet som en tomanns-bolig. Kravet til at man benytter halvparten til eget bruk vil fortsatt gjelde.

Hybler

Typisk for å holde seg innenfor skattefritaket er å leie ut to-tre hybler eller hybelleiligheter, forutsatt at eier sitter igjen med mer enn halvparten av boligens utleieverdi. Vær oppmerksom på at utleie av mer enn fire enheter fort vil bli regnet som virksomhet.

Utleie som er virksomhet

Dersom du leier ut fem boenheter eller mer, kan du regne med at skatteetaten vil anse dette som næringsvirksomhet. Men det er viktig å nevne at dette er et utgangspunkt og ingen klar grense. Hvorvidt utleie anses som næringsvirksomhet bedømmes blant annet ut fra omfanget og aktivitetsnivået til utleier.

Dersom man driver hyppig kortidsutleie skal det færre utleieenheter til før man blir ansett for å drive næring. Ettersom man ved korttidsutleie har et høyere aktivitetsnivå vil utleie av færre enheter enn fire kunne bli ansett som næringsvirksomhet.

Tilsvarende kan man, selv med flere

utleieenheter, falle utenfor virksomhetsbegrepet dersom aktivitetsnivået er lavt. Det kan være fordi det er inngått langtidskontrakt og leieren har ansvaret for alt vedlikehold og skal dekke alle kostnader.

Alminnelig utleie anses som passiv kapitalplassering og blir skattlagt som kapitalinntekt.

Dersom man blir ansett å drive næring vil det i tillegg bli beregnet personinntekt av næringsinntekten. Det betyr at leieinntektene også er grunnlag for trygdeavgift og eventuell toppskatt. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å holde seg utenfor virksomhetsbegrepet.

Vanskelige grenser

Det er greit å være klar over hvilke skatteregler som gjelder før man bygger om boligen med en eller flere utleieenheter. Grensen for når skatteplikt inntreffer kan være vanskelig og til dels vilkårlig. Det er

samtidig flere muligheter til å tilpasse boligen etter skattereglene. Hvor du for eksempel plasserer toalettet kan ha avgjørende betydning for din fremtidige skatteplikt. Husk at det er søknadsplikt hos kommunen å etablere selvstendige boenheter. Ta gjerne kontakt med oss før du setter i gang.



Juridiske tjenester for

- Næringsliv
- Offentlig sektor
- Private

Du finner oss i Bergen sentrum og i Sartorgården på Sotra.

Tlf: 55 21 54 00
stiegler.no

Følg oss gjerne på Facebook

Advokatfirma Stiegler ble etablert i 1889 og er Bergens eldste advokatfirma. Vi består av 14 advokater og to advokatfullmektiger, og bistår over et bredt spekter av rettsområder.

Flere av advokatene er spesialisert innenfor fagområdet fast eiendoms rettsforhold, blant annet i saker vedrørende bolig- og husleierett, seksjonering, tvister ved kjøp og salg av eiendom, nabolvister, jordskifte og skjønn, bygg- og entrepriserett med mer.

Advokat Dag Nødtvedt har vært advokat for medlemmene i Bergen Huseierforening siden 1989.

Stiegler
ADVOKATFIRMA

Jordskifte

– en løsningsorientert tilnærming

Jordskiftedomstolene har teknisk personell og dommere med spesialkompetanse på fast eiendom. Dette er nok en av grunnene til at publikum i økende grad heller krever jordskiftesak enn å gå gjennom den ordinære domstolen.

Av Aksel Kayser, advokat/partner i Advokatfirma Stiegler AS

Hva er jordskifte?

Dette er en rettslig prosess som fastsetter eller endrer situasjonen for faste eiendommer.



Jordskifteretten er en spesialdomstol som behandler saker om dette. Dette er regulert i *lov om fastsetjing og endring av eiendoms- og retts-høve på fast eiendom m.m.* (jord-

skifteloven). Denne loven gjelder for både by og land og er i de siste årene tatt mer i bruk for tvister innenfor bygrensene.

Domstolen består av jordskiftedommere og teknikere, samt administrativt ansatte. Dommerne er ikke jurister, men utdannet i blant annet eiendomsfag ved Universitetet på Ås (NMBU). At domstolen også har teknikere i sin stab betyr at de kan foreta oppmåling, kartlegge grenser for eiendom og bruksretter mv.

For Bergensområdet er det Midt- og

Nordhordland Jordskifterett som har ansvaret for sakene og de holder til i Statens Hus i Nonneseterkvartalet.

Hvilke saker?

Sakene kan deles i to hovedgrupper.

Det ene er de tradisjonelle jordskiftesakene. Disse sakene handler om å finne løsninger for blant annet oppdeling av fast eiendom som ligger i sameie mellom flere parter, felles tiltak som veg eller løsning for båt-plasser i et sjøområde, bruksordning for landbrukseieendommer og veglag. Det er ofte bruksordninger som behandles, som regulering av beite i utmark eller bruk av veg og parkeringsplasser. Det er i det hele tatt en rekke saker som faller inn under denne kategorien, herunder såkalte urbane jordskifter, det vil si fordeling i samsvar med bebyggelses- eller reguleringsplan. Fordelen ved jordskiftesakene er at retten har som siktemål å etablere bedre løsninger, uten at noen lider tap ved det.

Den andre typen saker er mer tradisjonelle tvistesaker. Det skilles her mellom såkalt rettsutgreiing, grensesaker og skjønn. Ved rettsutgreiing kan man få en avklaring på et konkret tema, ved grensesakene får man kartlagt grenseforhold og ved skjønn kan man, mot å betale for det, endre et rettsforhold, kjøpe seg inn på en veg eller flytte eller avvikle en bruksrett. Er det tvist om slike spørsmål kan jordskifteretten avgjøre dem, om det er nødvendig.

Også i forbindelse med jordskifte kan det oppstå tvistesporsmål og

jordskifteretten løser disse før saken går videre.

En løsningsorientert tilnærming

Ettersom jordskiftedomstolene har teknisk personell og dommere med spesialkompetanse på fast eiendom kan det i mange tilfeller være bedre å kreve jordskiftesak enn å gå gjennom en ordinær sak for domstolene. Dette er nok en av grunnene til at publikum i økende grad søker til denne domstolen.

Jordskiftesakene har som siktemål å rydde opp i eiendomsforhold. Det gjennomføres derfor en god del saker uten at det nødvendigvis er eller oppstår en mer tilspisset konflikt mellom naboeie og andre som er involvert. I svært mange tilfeller vil det heller ikke være nødvendig med juridisk bistand.

Også selve gjennomføringen av sakene innebærer at en jordskiftesak kan bli løst på en mer ryddig og enkel måte enn en sak for de ordinære domstolene. Selv om sakene tradisjonelt kan ta lang tid, vil det som regel bli gjennomført et møte tidlig i prosessen, hvor siktemålet er å kartlegge de forskjellige problemstillingene i saken og finne ut om saken kan løses i minnelighet. I mange tilfeller vil retten sende ut teknikere for å kartlegge grense og innretninger som veg eller bryggeanlegg og feste dette til et kartgrunnlag. Dette danner grunnlag for en mer formålsrettet prosess deretter.

Hvilken type tvistesaker?

Det er en lang rekke sakstyper som handler om fast eiendom som jordskifterettene ikke kan behandle. Dette gjelder slikt som avhendingsaker, saker etter bustadoppføringsloven, tvist om byggmestertjenester, rørleggerarbeid mv, entreprisesaker og skjønn etter tomtfestelov eller tvist om urimelig eller unødvendig aktivitet på naboeiendom, som når trærne er blitt for høye eller utgraving fører til oversvømmelse.

Jordskifterettene har nå kompetanse til å behandle de aller fleste vegsaker. Det sentrale unntak for dette er offentlig ekspropriasjon. Domstolen





kan blant annet avgjøre tvist om det er etablert vegrett, hva vegretten går ut på, om man kan kjøpe seg inn i en veg og hva det vil koste, fordeling av etableringskostnader, kostnader til opprustning så vel som vedlikehold.

En lang rekke av sakene for jordskifteretten er grensesaker. Dette er en rimeligere løsning enn å be om utsetting av grensemerker fra offentlig etat. Jordskifteretten har en rekke virkemidler for å skape gode løsninger i grensesakene, ikke minst ved å feste gamle og nye grensepunkter til kartet og hjelpe partene å finne en fornuftig løsning.

Et saksfelt som har vokst de siste årene er forhold knyttet til strandsonene, herunder for å løse floker når et båtlag etableres og flytebryggeanlegg omsøkes. Dette kan være helt enkle saker om tilgang til sjø, båttoppdrag og fortøyning, men også mer kompliserte saker om naustrettigheter, ikke grensesatte tomterettig-

heter ved sjø og atkomst så vel som parkeringsforhold og sektorsone for strandretten, dvs. rettighetene utover i sjø. Det er ikke uvanlig at et naust skifter eier og at den nye eieren leser gamle papirer uten å ta hensyn til rettsforhold som har vært praktisert i mange år. Når det oppstår tvist i en slik sak er det mest hensiktsmessig å ta kontakt med jordskifteretten.

Behov for juridisk bistand?

Da vi fikk ny lov om dette med virkning fra 1. januar 2016 uttalte lovgiver at det ville bli mindre behov for advokatbistand i disse sakene. Det er nok ikke helt riktig. Det kan nok tenkes mange tilfeller hvor man klarer seg godt på egenhånd. Jussen er i andre tilfeller nokså kronglete og komplisert, gamle papirer så vanskelige å forstå og konsekvensen av de posisjoner man tar underveis i saken så uoversiktlige, at man bør ha bistand.

Det er ikke uvanlig at folk krever jordskifte og tar stilling til behovet

for advokathjelp underveis. Noen ganger kan dette være en fordel, andre ganger kan det være at advokaten dessverre kommer for sent inn i bildet.

Ved tvist skal den som taper saken betale den vinnende part de utgifter vedkommende har til advokat om selve tvisten. Dette er en klar hovedregel som jordskifterettene stort sett legger til grunn.

I tvister om fast eiendom kan man benytte rettshjelpordning i medhold av forsikringsavtale. Da betaler man en egenandel og selskapet dekker opp til 100.000 kroner. Dreier saken seg om tomteland uten bebyggelse eller forhold uten tilknytning til bebyggelse er det mulig man ikke har forsikringsordning som dekker saken.

Vårt råd er at man bør konsultere advokat. Men det er ikke gitt advokaten behøver bistå gjennom hele eller deler av prosessen.



a-s Eiendomsforvaltning

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

www.boligselskapet.no



Siden sist

Tiltak mot hyblifisering og boligspekulasjon

Regjeringen ønsker at normal korttidsutleie av boliger skal fortsette som før, men foreslår nå å stramme inn regler som gjelder for korttidsutleie, for eksempel gjennom Airbnb, skriver Regjeringen i en pressemelding 12. mai.

– Vi er opptatt av å bidra til trygge bomiljøer og å hindre at profesjonelle aktører driver «leilighetshoteller» i boligsameier, sier kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender nå på høring to forslag om endringer i eierseksjonsloven; ett om den såkalte ervervsbegrensningen og ett om innstramming av korttidsutleie.

Regjeringen foreslår at korttidsutleie i eierseksjonssameier begrenses til 90 dager per år. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukedagbasis inntil 30 dager sammenhengende.



Med et tak på 90 dager vil det likevel være mulig å drive med normal korttidsutleievirksomhet. Det vil for eksempel være mulig å leie ut egen bolig i 45 av årets 52 helger.

– Begrunnelsen for forslaget er hensynet til bomiljøet. I sameier bor folk tett, og det er viktig at vi legger til rette for trygge og gode bomiljøer. Formålet med innstrammingen er å forhindre den intensive korttidsutleievirksomheten som unntaksvis skjer, men som er til stor belastning for naboene i form av støy, mer slitasje på fellesarealer, bruk av parkeringsplasser osv.

Etter forslaget skal regelen ikke gjelde dersom eieren kun leier ut deler av boligen (for eksempel ett rom), og heller ikke dersom han låner den ut uten å ta betaling.

Eierseksjonsloven setter forbud mot å kjøpe flere enn to boliger i ett og samme sameie.

– Det har vist seg at dagens regel er lett å omgå ved «indirekte kjøp», både ved at man bruker stråmenn, for eksempel en slektning, eller ved at det etableres selskaper som kjøper flere boliger i samme sameie. Forslaget har til hensikt å gjøre ervervsbegrensningen mer effektiv, sier Mæland.

Forslagene er nå på offentlig høring frem til 6. august. Det tas sikte på å legge frem en lovproposisjon før jul 2018.

Slutt på skattefritak for korttidsutleie av egen bolig

Med virkning fra og med inntektsåret 2018 avvikles skattefritaket for korttidsutleie av egen bolig. Endringen innebærer at leieinntekt fra utleieforhold som varer mindre enn 30 dager, der omfanget ikke er omfattende nok til at inntekten kan anses som virksomhetsinntekt, skal beskattes som kapitalinntekt.



– Tomtefesteordningen bør avvikles

– Tomtefesteordningen er forbrukerfiendtlig og bør avvikles, uttaler avdelingsdirektør i NBBL, Henning Lauridsen, på vegne av Tomtefestalliansen.

– Siden 2002 har det vært 50 dommer i Høyesterett. Ordningen er vanskelig å forstå. Ulike regler for når festeavtalene er inngått, og ulike tolkninger av begreper i loven fører til konflikter, sier Lauridsen.

Tomtefestalliansen jobber for å forby nye festeavtaler for bolig- og fritidseiendommer, og for å innføre enklere innløsningsbestemmelser. På lang sikt mener alliansen at hele tomtefestordningen må fjernes.

Lauridsen mener loven er ekstremt konfliktskapende, og at den gir liten rettsikkerhet for fester.

– Loven endres stadig og fester kan ikke regne med at alt som er avtalt i dagens festeavtale gjelder om fem år. Det skaper naturlig nok nye proble-

mer, og stadige endringer gjør loven vanskeligere å forstå. Tvistekostnadene er skyhøye og mange bortfestere har store økonomiske ressurser.

Lauridsen stiller også spørsmålet om det er god forbrukerpolitikk å tillate tomtefeste.

– Staten er normalt opptatt av forbrukervern. Hvordan skal vanlige boligeiere forstå loven når selv Høyesteretts tolkninger blir overprøvd?

Økning i bruk av solceller på tak

Over 500 boligeiere la solceller på taket i 2017. Det er en tredobling fra året før.

Alt i alt ble det utbetalt 165 millioner kroner til 8123 energi- og klimatiltak i norske boliger gjennom Enova-tilskuddet viser Enovas årsrapport for 2017.

– Vi så en dobling allerede mellom 2015 og 2016, men det vi ser nå er mer enn en tredobling. Av de 765 solcelleanleggene vi har støttet de siste tre årene ble hele 544 støttet i fjor, sier markedssjef Anna Barnwell i Enova.

Selv om tallene i seg selv ikke er så høye, er Enova imponert over den kraftige veksten.

– Dette markedet var nærmest ikke-eksisterende da vi i 2015 begynte å støtte solceller, og har etablert seg i løpet av kort tid. Prisnedgang kombinert med profesjonelle og innovative leverandører og miljøengasjerte boligeiere som er nysgjerrig på ny teknologi, skal ha mye av æren for den kraftige veksten, sier Barnwell.

Det er Akershus som er det store solcellefylket. I fjor ble ett av fem anlegg installert der. Boligeiere i



Bærum kommune sto for omtrent en tredjedel av installasjonene i fylket.

– Forklaringen på hvorfor noen områder skiller seg ut, er nok både demografiske forhold og hvordan det lokale leverandørmarkedet er. Kanskje ser vi også en «naboeffekt»? Vi vet at det har stor betydning for forbrukernes valg hva venner og bekjente gjør.

Geografi og solforhold naturligvis også en rolle. Så langt har ikke Enova støttet noen solceller på nordnorske boligtak.

Utfasing av oljefyr og oljetank

Har du en gammel oljefyr med et vannbårent varmeanlegg? Bytt til en varmeløsning som støttes før 2019, og få dobbelt så mye i støtte for fjerningen av oljefyren og oljetanken.

Etter en liten nedgang året før, økte også andelen som avsluttet oljefyringen med Enovas hjelp i 2017.

1044 kvittet seg med oljekjelen mens 604 kastet ut oljekaminen. Enova skulle gjerne støttet enda flere oljeutfasinger før forbudet mot å fyre med fossil olje trer i kraft i 2020.

– Forbudet vil gjøre slutt på oljefyringen, men vi må sørge for at flest mulig velger gode og energieffektive alternativ som ikke svekker forsyningssikkerheten. Det er det vi skal stimulere til gjennom vår støtte, forklarer markedssjef Anna Barnwell i Enova.

Enova økte i fjor høsten støtten for å få fortgang i utfasingen, og opprettholder støttenivået ut 2018 før de går tilbake til gammel støttesats i 2019. Du får nå 20.000 kroner i støtte om du bytter ut oljefyren med en løsning Enova støtter. Støtte til den nye løsningen kommer i tillegg.

Når forbudet blir innført i 2020 vil det ikke lenger være noen støtte å hente.

Varmeløsningene som støttes er biokjel, bio-ovn med vannkappe, væske-til-vann-varmepumpe, luft-til-vann-varmepumpe eller fjernvarme. Den klimavennlige varmekilden vil gjøre energiutgiftene lavere, og standarden på huset høyere.

Fjerning av oljefyr og oljetank egner seg for deg som:

- Har et vannbårent system i huset.
- Ønsker å erstatte fossil oppvarming med en mer klimavennlig løsning.
- Vil fase ut fossil oppvarming før forbudet trer i kraft i 2020.



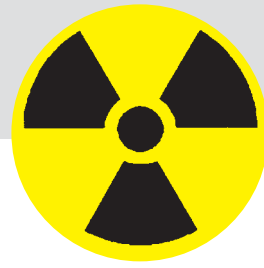
Hussopp

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

Tlf: 55 34 90 00



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



KRAV TIL RADONMÅLING!

Visste du at det er krav til Radonmåling i utleieboliger?
Dette gjelder både i leiegårder og kjellerleiligheter.
Det er også krav til Radonmåling i barnehager og skoler.
Strålevernet anbefaler i tillegg at alle bygninger måler radonnivå, f.eks. alle privatboliger, arbeidsplasser etc.
Ta kontakt med Effecta as for et uforpliktende pristilbud!

TLF: 55 34 90 00
www.effecta.no



vestlandske

Byggservice, Takst & Tilstandsrapport



Fuktmåling med rapport før utleie

Undersøk utleieboligen **før** den leies ut

Unngå konflikt om fuktproblemer

Introduksjonstilbud til medlemmer kr. 3.500,- inkl. mva

Les mer om tilbudet på

www.vestlandske.no

Kontakt:

Gunnar 958 55 926 eller gunnar@vestlandske.no

Øyvind 416 96 812 eller oyvind@vestlandske.no

Nektes å ha hund i borettslag

– tapte i tingretten, anker saken

En kvinne er fradømt retten til å ha hund i sin egen leilighet i et borettslag i Oslo, fastslår Oslo tingrett i en sak fra april i år. Saken er anket.

Av Anniken Simonsen

I utgangspunktet kan et borettslag eller sameie ha vedtekter som nekter dyrehold. Men både borettslagsloven og eierseksjonsloven har formuleringer om at selv om det er forbud, så kan det likevel være lov å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Innekatten Emmeline endret rettstilstanden

I den såkalte «hundedommen» fra 1977 fastslo Høyesterett at det var adgang for et borettslag å fastsette totalforbud mot hunder i sine vedtekter for å sikre «god husorden».

Men i 1993 behandlet Høyesterett «Emmelinesaken». Innekatten flyttet sammen med sin eier til et borettslag hvor det ikke var tillatt med dyrehold. Høyesterett kom til at katten kunne få bli boende da den ikke ble ansett å være til sjenanse for de andre beboerne. Det ble også lagt vekt på eiers tilknytning til katten og den velferdsmessige betydning den hadde for eieren. Dette ble et vendepunkt for de etterfølgende lovene, og både husleielov, borettslagslov og eierseksjonslov tok hensyn til de endringene som var skjedd i rettspraksis.

Oslo tingrett våren 2018

Denne nyeste saken gjaldt en kvinne som hadde bodd i borettslaget i Oslo siden 1994. Det var forbudt å ha dyr

i borettslaget, men i 2000 ble det åpnet for unntakstilfeller. Med sin forrige hund vant hun frem i Husleietvistutvalget i Oslo, og fikk den gang derfor beholde hunden. I 2011 døde den første hunden.

I 2013 skaffet hun seg ny hund før borettslaget hadde behandlet søknaden hennes. Men de avsto hennes søknad om nytt hundehold. Styret tok ga kvinnen en frist på to måneder på å kvitte seg med hunden. Det ville hun ikke, og saken gikk til retten. I Oslo tingrett ble kvinnen dømt til å kvitte seg med hunden og betale sakskostnader. Hun anket på stedet.

Ikke fritt frem

I dommen fremgår det at styret i borettslaget ikke mener at hunden er til ulempe for andre som bor der, men at det likevel må være et krav til en god grunn for å holde hund.

Det må ikke være fritt frem for å holde dyr selv om dyreholdet ikke er til ulempe for andre, argumenterte styrets advokat med, og fikk medhold i det.

Selv om Oslo tingrett dømte kvinnen til å kvitte seg med hunden sin, fant retten likevel grunnlag for en liten tilføyelse:

«Uten at det har betydning for rettens avgjørelse, bemerker retten for øvrig at borettslaget (...) kanskje kan synes å ha en noe for streng praktisering av regelverket omkring dyrehold».

Retten viser til at det i borettslagsloven står at hvis det ikke er noen særlige ulemper, skal det ikke mye til for at vilkåret om gode grunner er oppfylt.

(Oslo tingrett 26.03.2018,, saksnr 17-167401TVI-OTIR/08)



Illustrasjonsfoto. Hunden på bildet er ikke den omtalte i dommen.

Fra borettslagsloven § 5-11:

Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Fra eierseksjonsloven § 28:

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner talar for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Fra husleieloven § 5-2:

Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold i eiendommen, kan leieren holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Fremtidsfullmakter

– planlegg alderdommen

En fremtidsfullmakt er en fullmakt til én eller flere personer om å representere fullmaktsgiveren etter at han eller hun på grunn av sinnslidelse, herunder demens, eller alvorlig svekket helbred ikke lenger er i stand til å ivareta sine interesser.

Av Anniken Simonsen

Alle som er fylt 18 år kan i utgangspunktet forplikte seg rettslig, for eksempel ved å inngå avtaler. Hvis en persons mentale helse blir redusert, for eksempel på grunn av demens, kan dette medføre bortfall av den rettslige handleevnen. I slike tilfeller må andre treffe avgjørelser på personens vegne. Dette kan typisk skje ved at det oppnevnes verge.

Vergemål

Når en person er under vergemål, vil ofte en eller flere av de nærstående oppnevnes som verge. Fylkesmannen vil ha et overordnet ansvar, og viktige beslutninger, som for eksempel salg og utleie av bolig eller forvaltning av aksjer, krever samtykke fra fylkesmannen

Bakgrunn

Etter norsk rett var det tidligere usikkerhet omkring gyldigheten av fullmakter som skulle tre i kraft og benyttes etter at fullmaktsgiverens mentale kapasitet var så svekket at han eller hun ikke lenger kunne ivareta sine egne interesser. Men på grunn av ratifikasjon av en FN-konvensjon fra 2006 har også Norge innført regler om fremtidsfullmakter. Disse reglene er tatt inn i vergemålsloven kapittel 10.

Frivillig ordning

Ordningen er en frivillig, privatrettslig ordning, men hvor nærmere angitte formelle krav må være oppfylt. For mange vil bruk av fremtidsfullmakt være en bedre og mer fleksibel løsning enn vergemål.

En fremtidsfullmakt kan omfatte både økonomiske og personlige forhold eller den kan begrenses til nærmere bestemte forhold. Men det er noen unntak, for eksempel er det

ikke lov å opprette eller tilbakekalle testament.

Fordeler

Den største fordelen er at nærstående slipper mange av de begrensningene vergemålsloven oppstiller. For eksempel slipper man å innhente samtykke fra fylkesmannen ved salg av fast eiendom.

En fremtidsfullmakt vil også vise hva som er fullmaktsgiverens ønsker om hva som skal skje når han eller hun ikke lenger er i stand til å ivareta egne interesser. Dette kan være vanskelig å finne ut av når den mentale kapasiteten er svekket.

Fullmakten kan også hindre konflikter om hvem som skal være verge eller hvordan fullmaktsgiverens interesser best ivaretas.

Ulemper

Men det er også noen betenkeligheter ved bruk av fremtidsfullmakter. For det første er kanskje ikke fullmektigen så godt egnet til å ivareta fullmaktsgiverens interesser, som han eller hun var ved opprettelsen.

Det kan også hende at familiens økonomi eller andre forhold har

endret seg etter at det som fremgår av fremtidsfullmakten ble bestemt.

Men bruk av fremtidsfullmakt vil likevel være et fornuftig valg for mange. Men det er viktig å planlegge godt.

Hvem kan opprette

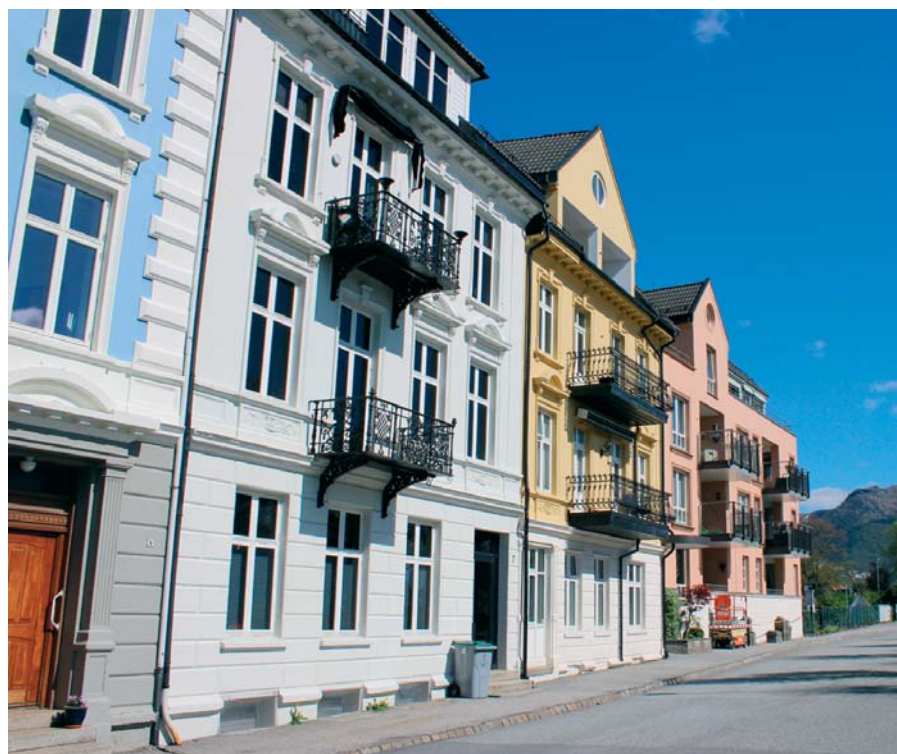
En fremtidsfullmakt kan opprettes av den som er over 18 år, og som har evne til å forstå hva en fullmakt innebærer.

Hvem kan være fullmektig

Den som skal være fullmektig må også være over 18 år, si ja til å være fullmektig og ikke selv være under vergemål når fullmakten trer i kraft. Fullmektigen må være én eller flere bestemte fysiske personer. Man kan ikke ha en juridisk person som fullmektig, for eksempel et advokatfirma eller en bank.

Flere fullmektiger

Det er mulig å utpeke en fullmektig som kan tre inn dersom den førstvalgte fullmektigen ikke lenger kan opptre som fullmektig. Det er også mulig at én fullmektig kan få fullmakt til å håndtere økonomiske forhold, og en annen fullmektig mer personlige forhold.



Streng formkrav

Det gjelder samme formkrav til fremtidsfullmakt som til testament. En fremtidsfullmakt skal gjøres skriftlig med to vitner over 18 år som fullmaktsgiveren har godtatt og som forstår betydningen av underskriften. Den eller de som skal være fullmektig kan ikke være vitne. Det samme gjelder for ektefellen til fullmektigen, samboer, foreldre, barn og barnebarn. Vitnene må være til stede samtidig med at fullmaktsgiver undertegner eller vedkjenner seg sin underskrift. Vitnene behøver ikke å lese fremtidsfullmakten, men må vite at det er en fremtidsfullmakt.

Om disse kravene ikke er fulgt, er dokumentet ugyldig som fremtidsfullmakt. Det kan fortsatt være gyldig som alminnelig fullmakt, men den kan miste sin virkning dersom fullmaktsgiveren mister sin rettslige handleevne, for eksempel blir dement.

Bør fremgå

I tillegg til de absolutte kravene bør fullmakten være datert. Når fullmakten ble opprettet kan være helt sentralt hvis det senere blir tvister om fullmaktsgiveren var i stand til å opprette fremtidsfullmakten på opprettelsestidspunktet. Videre bør vitnenes fødselsdato og adresse fremgå av fremtidsfullmakten. At fullmaktsgiveren har opprettet fullmakten ved egen fri vilje, og at vedkommende hadde evne til å

forstå hva fremtidsfullmakten innebærer, bør også fremgå.

Overdragelse av eiendom

Vær oppmerksom på at tredjeparter kan stille strengere krav eller tilleggskrav på enkelte områder. Statens kartverks krav om stadfesting av fremtidsfullmaktens ikrafttredelse ved overdragelse av fullmaktsgiverens eiendom, er et slikt eksempel.

Oppbevaring

Det finnes ikke en generell oppbevaringsløsning for fremtidsfullmakter. Det anbefales at man i samråd med fullmektigen sørger for forsvarlig oppbevaring av fullmakten.

Registrering

Det er ingen krav til eller system for registrering av opprettede eller ikrafttrådte fremtidsfullmakter. Men det er muligheter for «stadfesting» hos Fylkesmannen.

Når trer fullmakten i kraft?

Det kan være vanskelig å fastslå når fullmakten skal tre i kraft. I praksis kan det innhentes uttalelser fra vedkommendes lege. Det er også mulig å innhente fylkesmannens bekreftelse (stadfesting). Se forskjellen mellom når «ren» og «vedvarende» fullmakt trer i kraft i blå boks nedenfor.

Fylkesmannens stadfesting

En fremtidsfullmakt er gyldig uavhengig av fylkesmannens stadfesting

av ikrafttredelse, men det kan ha bevismessig betydning ved at det kan gjøre det lettere for fullmektigen å representere fullmaktsgiver overfor tredjepersoner. Statens kartverk krever også at en fremtidsfullmakt er stadfestet av fylkesmannen før de samtykker til tinglysning. Fylkesmannen kan først stadfeste en fremtidsfullmakt når fullmakten har trådt i kraft. Vergemålsloven angir hvilken dokumentasjon som er nødvendig.

Tilbakekall

Fremtidsfullmakten kan trekkes tilbake hvis fullmaktsgiveren er i stand til å forstå hva dette innebærer.



Fullmaktens innhold:

Fullmakten kan omfatte økonomiske og personlige forhold, men det er ikke alle typer kompetanse fullmaktsgiveren kan gi fra seg i en fremtidsfullmakt.

Økonomiske forhold

Økonomiske forhold kan blant annet omfatte kjøp og salg av eiendeler, betaling av gjeld og andre utgifter, forsikringsspørsmål, håndtering av bankkontoer og skattemelding, søknader om økonomiske ytelser på fullmaktsgiverens vegne, mottak eller avslag på falt arv på fullmaktsgiverens vegne og investeringer. Myndighet til å gi gaver er regulert spesielt.

Personlige forhold

Personlige forhold kan blant annet

omfatte hvor fullmaktsgiveren skal bo, hvilke fritidsaktiviteter han eller hun skal delta i, inngåelse av lege- og tannlegeavtaler og innlevering av klager på ytelser og behandling på fullmaktsgiverens vegne. Fullmakten kan også omfatte myndighet på helse- og sosialområdet, men denne myndigheten kan ikke gå lenger enn den rollen som ellers er tillagt nære pårørende etter annen lovgivning.

Dette kan ikke omfattes

Kompetansen til å stemme ved valg, inngå ekteskap, erkjenne farskap, samtykke til donasjon av organer, opprette eller tilbakekalle testament eller samtykke til tvang og kompetansen i andre særlig personlige forhold kan ikke omfattes av fullmakten uten særskilt hjemmel i lov.

Ulike typer

Ren fremtidsfullmakt

En ren fremtidsfullmakt er en fullmakt som skal gjelde fra et tidspunkt i fremtiden dersom handleevnen går tapt og fullmaktsgiveren ikke lenger er i stand til å ivareta egne interesser.

Vedvarende fremtidsfullmakt

En vedvarende fremtidsfullmakt trer i kraft umiddelbart etter den er opprettet, eller fra et annet bestemt tidspunkt i fremtiden, men før fullmaktsgiveren mister handleevnen. Denne fullmakten vil fortsette å gjelde også etter at handleevnen er tapt.

Les mer om fremtidsfullmakter i Vergemålsloven av 26.03.2010 nr 9 kapittel 10 (paragrafene 78-94), på lovdata.no.

Nytt fra Bergen Huseierforening

Medlemsmøter om utleie

4. desember inviterte vi til medlemsmøte om utleie. Det var tydeligvis et populært tema, og ved 40 påmeldte måtte vi sette strek av plasshensyn. Møtet ble holdt av Anniken Simonsen og Ole Christian Juriks i lokalene våre i Øvregaten. Kurset var beregnet for private utleiere av bolig, og tok for seg det viktigste utleier må vite om inngåelse av leiekon-

trakt; blant annet kontraktens varighet, oppsigelsesadgang, depositum og leier og utleiers plikter. Det ble også gjennomgått hva utleier kan gjøre underveis i leieforholdet hvis leier misligholder eller det oppstår andre problemer. Reglene om oppsigelse og utkastelse ble også gjennomgått. Siden ikke alle som ønsket å delta, fikk plass, arrangerte vi et nytt møte om utleie 20. mars. Her deltok cirka 20 medlemmer.



Fra utleiemøtet desember 2017



Fra skattemøtet i april 2018

Medlemsmøte om skatt

I forkant av frist for innlevering av skattemeldingen, arrangerte vi om ettermiddagen 23. april medlemsmøte om skatt og bolig. Vår samarbeidende advokat Dag Nødtvedt var foredragsholder på møtet hvor nesten 40 av våre medlemmer deltok. Temaer som ble tatt opp var skatt ved utleie, blant annet grensen mellom skattefri og skattepliktig utleie, hvilke fradrag utleier kan ha rett til, forskjellen mellom vedlikehold og påkostning og tips ved utfylling av utleieskjemaet RF-1189.

Mur - Puss

Skifer - Flisarbeid

Montering av ovn

Piperehabilitering

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade

og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

Telefon: 92 24 26 64

E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Har vi din e-postadresse?

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

Lik oss på Facebook

Bergen Huseierforening er på Facebook. Lik siden vår og les meldinger om møter, kurs, åpningstider og andre spesielle hendelser og generelle tips for deg som huseier.

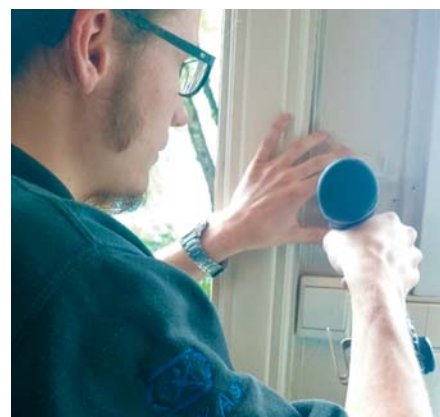


Betal med kontanter, kort eller vipps

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



Nokas og Bergen Huseierforening inngår samarbeid, her ved Ole Christian Juriks fra BHF og Vibeke Hamre Krey, Sikkerhetskonsulent hos Nokas AS



Olve Skutevik fra NOKAS monterer ny alarm i Øvregaten 21

Samarbeid om sikkerhet

Vi er stolte av å kunne meddele at vi har inngått samarbeid med sikkerhetselskapet Nokas. Nå kan våre medlemmer nyte godt av det som muligens er landets beste boligalarmtilbud!

Dersom det skulle begynne å brenne eller noen forsøker å ta seg inn i

huset ditt er det godt å vite at noen passer på. Norske boliger inneholder store verdier, og Norge er helt i verdenstoppen når det kommer til bruk av boligalarm. I tillegg til godt naboskap er boligalarm den beste investeringen for å sikre boligen din.

For 349 kroner i måneden får du en innbrudd- og brannalarmpakke som vil dekke de fleste huseieres behov. Våre medlemmer får en ekstra røykvarsler sammenlignet med andre

kunder. Installasjon av grunnpakken (to optiske røykvarslere, to fotodetektorer og en magnetkontakt) er gratis. Det er 12 måneders bindings-tid.

Bergen Huseierforening vil fortsette å jobbe for at våre medlemmer skal føle seg trygge på at liv og eiendom er i gode hender.

Se mer informasjon om medlemstilbudet på side 18.

Forslag til temamøter eller samarbeidspartnere?

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

ALARM TILBUD

Bergen Huseierforening



NOKAS

Privatalarm

349,-
pr.mnd

Fordeler med Nokas leie ALARM:

- Kameradetektor - verifiserer utløst alarm
- Trådløs alarm - ingen kabler gir rask montering
- App for av- og påslag
- App-logg - se hvem som har slått av alarmen
- Auto-påslag av alarm

Nokas Sikkerhetstjeneste:

- Tilkobling til Nokas Alarmstasjon
- Mottak og behandling av signal og bilder
- Respons ihht. instruks
- Fri utrykning fra Nokas vakter
- Fri Nokas-tekniker
- Fjernbetjening fra Nokas Alarmstasjon

Pakken inneholder:

Sentral med GSM overføring, magnetkontakt til inngangsdøren, 2 stk fotodetektorer og 2 stk røykvarsler med sirene

For mer info ring Anniken Ekeberg på: **+4798882266**

eller send mail til anniken.ekeberg@nokas.com



NOKAS

☎ 02580





Vi utfører alt i takreparasjoner og fasadearbeider
Gode medlemsfordeler

Takreparasjoner
Taktekking
Blikkenslagerarbeid
Produksjon av
tynnplateprodukter



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



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
40 år på Bergens tak



Murmester
O. Johansen AS

Din trygghet, vårt ansvar

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

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



Drenering og rørbrudd

Gode nyheter for huseiere som har
problemer med drenering og rørbrudd.

Graving for alle typer rørbrudd inkludert
rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

Har du en fuktig kjeller som tar inn vann
gjennom grunnmur?

Vi har utstyret og erfaring for en totalløsning
for inside og utside med alle fag.

AOG BYGG AS

Conrad Mohrsvei 15, 5072 Bergen • E-post: post@aogbygg.no
www.aogbygg.no • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

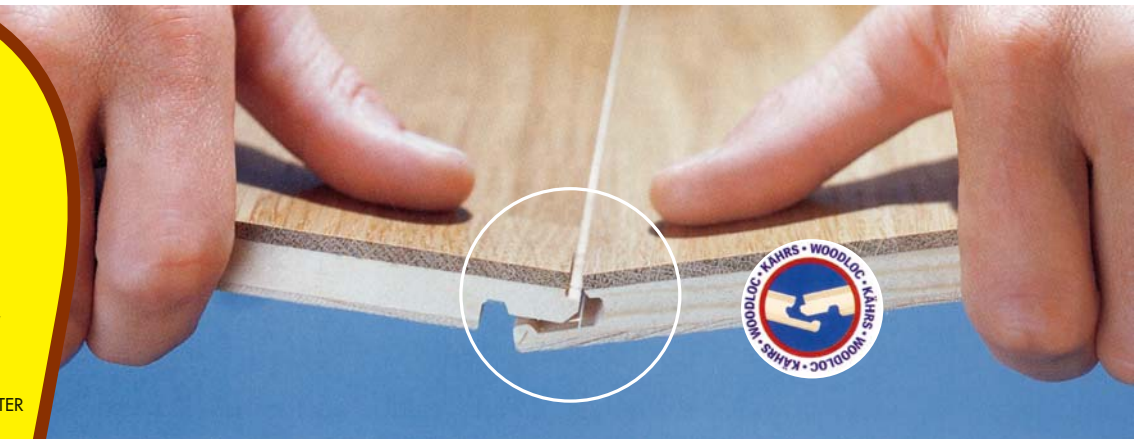
PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK



Be om pristilbud!

Det nye Kahrs 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.