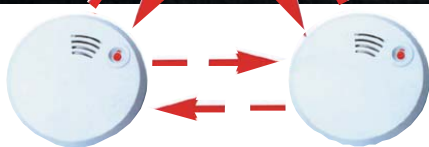


Når leier misligholder

Utkastelse steg for steg

Bygg mer uten å søke

Brannsikring av boligen er ditt ansvar!



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

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

- Brannvarslere
- Brannslukkere
- Brannstiger

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

 **modum**
SIKKERHETSSENTER

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

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø



Blikkenslagermester & Taktekker **Robert Slettmo AS**

30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

Forhåndspris – Garanti

Ta kontakt:

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

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

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

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

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

Vil gjøre det vanskeligere å få lån

For å bremse veksten i boligpriser og gjeld foreslår Finanstilsynet et krav om at minst 2,5 prosent av boliglånet nedbetales årlig fra første år.

Etter at Finansdepartementet ba Finanstilsynet om å vurdere tiltak for å bremse veksten i boligprisene og folks boliglåns gjeld, svarte Finanstilsynet med et forslag om en forskrift som tar utgangspunkt i tilsynets retningslinjer for boliglån.

Finanstilsynet opplyser at en innsnevring av skjønnsutøvelsen er det viktigste bidraget til strammere utlånspraksis.

– Til tross for enkelte innvendinger, er Finanstilsynet kommet til at det er mest hensiktsmessig å forskriftsfeste krav til utlånspraksis. En forskriftsfesting er nødvendig for å fjerne eller sterkt begrense bankenes rom for å fravike normene for utlånspraksis, skriver Finanstilsynet i en pressemelding.

2,5 prosent i året

Finanstilsynet vil gjøre det vanskeligere å få lån, blant annet ved at renteøkningen som skal legges til grunn for stresstesting av låntakers betjeningsevne, økes med 1 prosentpoeng. Dermed må låntakerne kunne tåle en renteøkning på 6 prosentpoeng, mot dagens 5 prosentpoeng.

Finanstilsynet vil også innføre et krav om minst 2,5 prosent årlig avdragsbetaling fra første år for alle nedbetalingslån med belåningsgrad over 65 prosent. Dette tilsvarer avdragskravet for et serielån med 40 års løpetid.

Tilsynet vil beholde maksimal belåningsgrad for nedbetalingslån på 85 prosent av boligens verdi, men denne kan økes dersom det kan stilles betryggende tilleggsikkerhet i annen eiendom.

Videre reduseres maksimal belåningsgrad for rammelån fra 70 prosent til 65 prosent, og uten mulighet for høyere belåningsgrad etter særskilt forsvarlighetsvurdering.

Tilsynet har droppet punktet i retningslinjene der tilsagn om personlig sikkerhet (kausjon/garanti) for deler av lånet sidestilles med sikkerhet i annen eiendom som grunnlag for høyere belåningsgrad enn 85 prosent.

Midlertidig

Finanstilsynet påpeker at en forskrift vil gi grunnlag for en strammere tilsynsmessig oppfølging. Da kan bankene blant annet gis pålegg dersom de bryter forskriftsbestemmelsene.

Tilsynet mener samtidig at forskriften kun bør være en midlertidig ordning, og at den bør oppheves, eventuelt justeres, når markedsforholdene skulle tilsi det.

Til syvende og sist er det Finansdepartementet som har lovhjemmel til å fastsette en forskrift som regulerer bankenes utlånspraksis.

Dersom departementet har behov for å vurdere modeller som gir noe mer fleksibilitet enn i Finanstilsynets forslag, mener tilsynet at dette bør begrenses til kravet om belåningsgrad for nedbetalingslån. Tilsynet mener da at bankene eventuelt kan gis mulighet for å yte lån til låntakere med liten egenkapital, men meget god betjeningsevne.



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

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

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

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl



Radon ?

Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger

Tlf: 55 34 90 00



Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

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

Nye regler om regulering av festeavgift

Bortfestere av tomter kan kreve et engangsløft i festeavgiften ved forlengelse av festeavtaler, foreslår regjeringen. Samtidig begrenses den årlige avgiften til 11.378 kroner per dekar.

Regjeringen fremmet like før påske forslag til endringer i tomtefestelovens regler om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtaler.

Bakgrunnen for lovforslaget er Den europeiske menneskerettsdomstolens dom 12. juni 2012. Domstolen kom til at festerens rett til å kreve forlengelse av festeavtaler på samme vilkår som før ved festetidens utløp var i strid med bortfesterens eiendomsvern etter Den europeiske

menneskerettskonvensjonen. Det fremgår av dommen at forlengelsesreglene i tomtefesteloven må endres.

– **Må ta mer hensyn til grunneiere**
– Dommen viser at tomtefestelovens regler om forlengelse av festeavtaler må ta mer hensyn til bortfesterens eiendomsrett. Forslaget innebærer at tomtefesteloven nå kommer i overensstemmelse med Norges menneskerettslige forpliktelser, sier justis- og beredskapsminister Anders Anundsen.

Det foreslås at bortfesteren ved forlengelse av festeavtalen kan kreve regulering av festeavgiften ved et «engangsløft». Den regulerte festeavgiften skal etter forslaget utgjøre 2,5 prosent av råtomtverdien oppad

begrenset til et høyestebeløp («tak») på 11.378 kroner. Høyestebeløpet gjelder for hvert dekar tomt, eller per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar. Festerens rett til å kreve avtalen forlenget ved festetidens utløp skal fortsatt gjelde.

Interessemotsetninger

Proposisjonen har bakgrunn i utredningen NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett, hvor det ble fremmet ulike lovforslag om regulering av festeavgiften ved forlengelse av festeavtalen. Utredningen ble sendt på høring 23. oktober 2013 med høringsfrist 10. januar 2014.

– Utredningen og høringen viser at tomtefeste er et rettsområde preget av interessemotsetninger. Med det



lovforslaget som fremmes nå, mener jeg regjeringen har lyktes i å finne en rimelig balanse mellom bortfesterens og festernes interesser, sier Anundsen.

Kan gi høyere pris ved innløsning

Forslaget om regulering av festeavgiften ved forlengelse kan føre til høyere innløsningssummer. Etter dagens hovedregel skal innløsningssummen settes til 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Velger festeren å innløse festetomten når festetiden er ute, settes innløsningssummen til 25 ganger den festeavgiften bortfesteren kan kreve etter lovforslaget (2,5 prosent av råtomtverdien oppad begrenset til det nevnte høyestebeløpet).

Det foreslås at det samme skal gjelde hvis festeren innløser tomten ti år eller kortere før festetiden er ute. Forslaget er begrunnet i bortfesterens rett til full erstatning ved ekspropriasjon etter Grunnloven § 105. For tidsbegrensede festeavtaler kan bortfesteren velge å kreve innløsningssummen satt til 40 prosent av råtomtverdien. Lovforslaget gjør ingen endringer i denne regelen.

Forslaget er nå til behandling i Stortinget, og det er foreslått at reglene skal tre i kraft 1. juli 2015.

Festeavgift ved forlengelse av festeavtale

Avtaler som løper ut etter 1. juli 2015

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen i utgangspunktet på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid kreve regulering av festeavgiften innen tre år etter at festetiden er ute. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen av avtalen.

Avtaler som allerede er forlenget

For avtaler som er forlenget før 1. juli 2015, fortsetter festeavtalen i utgangspunktet å løpe på samme vilkår som før. Bortfesteren kan imidlertid fra ikrafttredelsen av loven og frem til og med 31. desember 2017 kreve regulering av festeavgiften. Bortfesteren får dermed rett til et engangsløft av festeavgiften selv om avtalen allerede er forlenget, men dette må kreves innen utløpet av 2017.

Hvordan festeavgiften fastsettes

I begge de tilfeller som er nevnt foran, gjelder følgende regler for bortfesterens regulering av festeavgiften:

- Den årlige festeavgiften settes til 2,5 prosent av tomteverdien. Ved beregningen av tomteverdien skal det gjøres fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Tomteverdien kan ikke settes høyere enn det tomten kan selges for om det bare er

tillatt å sette opp det huset eller de husene som er på tomten.

- Det settes likevel et maksimalbeløp (et «tak») for den årlige festeavgiften. Uansett tomtens verdi, kan festeavgiften ikke utgjøre mer enn 11.378 kroner per dekar tomt. Dette maksimalbeløpet gjelder også hvis tomten er mindre enn ett dekar. Maksimalbeløpet justeres årlig i samsvar med endringene i pengeverdien.

Etter at festeavgiften er regulert denne ene gangen, kan festeavgiften bare reguleres i samsvar med endringer i pengeverdien.

Overgangsregel

For tilfeller der de nye reglene fører til at den årlige festeavgiften øker med mer enn 8.000 kroner, er det foreslått en overgangsregel: For festeavgift som forfaller før 1. januar 2017, kan bortfesteren da bare kreve den gamle festeavgiften med et påslag på 8.000 kroner. For festeavgift som forfaller 1. januar 2017 eller senere, kan bortfesteren kreve den nye festeavgiften fullt ut.

Det foreslås et unntak for festeavtaler der det er avtalt en rett for festeren til å kreve forlengelse og det følger av avtalen at bortfesteren ikke har rett til regulering av festeavgiften utover det som følger av endringer i pengeverdien.

Tomtefesterne reagerer med vantro

– Vi trodde faktisk ikke det gikk an å gjøre det de har gjort. De har totalt overoppfyllt Strasbourgdommen og gått mye lenger enn dommen sa. Det betyr at de egentlig løper litt etter grunneieren med festernes penger, sier styreleder Grethe Gjertsen (bildet) i Tomtefesterforbundet.



men at norske myndigheter fikk

Hun understreker at Norge i Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg fikk beskjed om å rette opp i ubalanser,

ganske stor frihet når det gjaldt hvordan de skulle gjøre det.

– Dette vil egentlig bli milliardoverføringer fra festere til grunneiere, sier Gjertsen til NTB.

– Dersom forslaget fra Justisdepartementet blir vedtatt av Stortinget, vil det trolig innebære at milliardverdier blir overført fra vanlige hus-, bolig- og hytteeiere til bortfesterne. Konsekvensen blir at mange får mye høyere boutgifter, sier Gjertsen.

Tomtefesterforbundet setter nå sin lit til at regjeringens samarbeidspartier Venstre og KrF stanser forslaget og håper på en høring i Stortingets justiskomiteé om saken.



DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

Standard leiekontrakt som gir det beste utgangspunkt for et godt og ryddig leieforhold. Gir alternativer til valg i de tilfeller husleieloven kan fravikes. Utkastelsesklausul.

Medlemspris: 25,-

Ikke medlemmer: 50,-

BERGEN HUSEIERFORENING

Øvregaten 21 - 5003 Bergen
Tlf. 55 31 69 16

E-post: info@huseierforening.no

Full seier til utleier i skattesak

Skatteetaten mente at en huseier leide ut hybler i en flermanns-bolig, og fikk i tingretten medhold i sitt skattekrav på hele 2,4 millioner kroner. Lagmannsretten kom derimot til at huset var å anse som en tomannsbolig og la til grunn at leieinntektene var skattefrie.

Skatteetaten mente at det forelå skattepliktig utleie i en fire etasjers bygård i Hans Holmboes gate i Bergen, og gjorde gjeldende et skattekrav mot huseier for leieinntekter i perioden 2003 til 2009.

Skattyter bodde selv i huset, og mente at inntekten var unntatt beskatning fordi eiendommen skattemessig måtte anses som en tomannsbolig. Før 2012 var skattereglene ved utleie av tomannsbolig slik at man skattefritt kunne leie ut den ene delen av tomannsboligen, og i tillegg inntil halvparten man selv bodde i, målt etter utleieverdi.

Tomanns- eller flermannsbolig?

Huseieren og hans familie bebodde selv 3. og 4. etasje, og leide ut hybler i 1. og 2. etasje. Det var enighet om at 1. etasje utgjorde en egen boenhet. Det springende punkt var om 2. etasje var en egen boenhet eller ikke. I tilfelle retten mente at boligen var å anse som tomannsbolig, måtte det vurderes om utleieverdien av det utleide areal i 2. etasje var høyere enn huseierens egen bodel.

Ombygging

I 2000 ble tre separate boenheter omgjort til to boenheter. Huseieren hadde avstengt trappen mellom 2.

og 3. etasje og satt inn en ny låsbar dør som gikk inn i entreen i 2. etasje. På denne måten måtte han gå via boenheten i 2. etasje for å komme seg inn i egen bodel i etasjene over. Huseier mente derfor at husets tre øverste etasjer samlet måtte anses som én boenhet.

Huseieren hadde dessuten anført at han i tillegg hadde gjorde bruk av bad og vaskemaskin i 2. etasje, noe han kunne dokumentere i form av erklæringer fra tre av beboerne, samt en leiekontrakt hvor retten til eiers bruk av arealene fremgikk.

Lagmannsretten sa seg enig med huseier om at 2. etasje ikke kunne betraktes som en egen atskilt boenhet, og at huset var å regne som en tomannsbolig. Retten mente dessuten at det var uten betydning at inndelingen var gjort delvis av skattemessige grunner.

Eier bebodde minst halvparten

Skatteetaten hadde subsidiært gjort gjeldende at utleieverdien av hyblene i 2. etasje var høyere enn verdien av eierens egen bodel i 3. og 4. etasje, slik at han ikke oppfylte vilkåret om å selv bebo minst 50 prosent av boenheten, målt i utleieverdi. Men heller ikke på dette punktet var lagmannsretten enig.

Retten mente at huseier hadde sannsynliggjort at utleieverdien av den delen han selv disponerte, var høyere enn det utleide areal i 2. etasje. Her ble det særlig lagt vekt på vurderinger fra takstmann og utleiemegler, som huseieren hadde engasjert.

Erstatning for felling av trær på naboeiendom

Han hugget ned 14 furutrær på naboeiendommen for å få bedre utsikt mot fjorden. Tingretten hadde dømt ham til å betale 800.000 kroner i erstatning, men Høyesterett halverte erstatningen med begrunnelse i at skadevolderens skyld ikke kan få betydning for erstatningens størrelse.

Høyesterett avsa 13. februar i år en enstemmig dom som gjaldt erstatning for ulovlig hogst av trær på naboeiendom i et hytteområde. For å bedre fjordutsikten sin hugget en hytteeier ned 14 velvoksne furuer på naboeiendommen. Samtlige instanser mente at hytteeieren hadde vært grovt uaktsom.

Naboeiendommen lå ved fjorden, og det var enighet om at eiendommen ikke hadde fått redusert salgsverdi. Det var derfor ikke noe formuestap i tradisjonell forstand. Skaden lå i at det var mindre skjerming mot innsyn fra naboeiendommen, samt det negative estetiske at et helt skogsområde var redusert. Eierne av naboeiendommen ønsket derfor å få erstatning til å foreta gjenopprettende tiltak så langt det var mulig.

I motsetning til tingretten og lagmannsretten kom Høyesterett til at skadevolderens skyld ikke kan få betydning for erstatningens størrelse. Dette er et vanlig erstatningsrettlig prinsipp. Lav skyldgrad kan eventuelt føre til lemping etter skadeserstatningsloven § 5-2. Det følger blant annet av rettspraksis at grov uaktsomhet eller forsett kan føre til at man utvider rammen for hvilke skadefølger som anses påregnelige eller adekvate.

I den konkrete vurderingen av hva som var rimelige gjenopprettende tiltak, kom Høyesterett til at erstatningen måtte dekke kostnadene til lavere trær for å skjerme mot innsyn og noen høye trær for å gjenopprette skogpreget. Utplanting av fullvoksne trær vil bare unntaksvise kunne kreves dekket fullt ut.



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

Når leier misligholder

Utkastelse steg for steg

Namsmannen er den som lovlig kan kaste ut leiere når det er grunnlag for det. Utleieren har ikke rett til å hive ut leieren selv, uansett hvor ille misligholdet er. Utleieren kan heller ikke skifte lås eller kaste leierens eiendeler – verken ut på fortauet eller i bosset.

Av Anniken Simonsen

Namsmannen kan gjennomføre utkastelse når leieren ikke har betalt leien, eller når leieren ikke flytter selv om kontraktstiden er ute. Leieren skal varsles på forhånd og lovens fremgangsmåte må følges. Gjelder det annet type vesentlig mislighold, for eksempel sjenerende adferd eller vesentlig forsømmelse av andre plikter, må utleieren veien om tingretten før utkastelse kan skje.

Når saken gjelder skyldig husleie

1) Skriftlig leiekontrakt med utkastelsesklausul?

Den blå boken og andre standardkontrakter har alle en såkalt *utkastelsesklausul*. Har du muntlig leieavtale, en hjemmesnekret avtale uten utkastelsesklausul eller en kontrakt uten leierens underskrift, kan du ikke gå direkte til namsmannen for hjelp til utkastelse på grunn av betalingsmislighold. Da må misligholdet vokse seg *vesentlig* først og saken må behandles av tingretten. Mer om disse tilfellene ser du på side 8-9.

2) Send påkrav

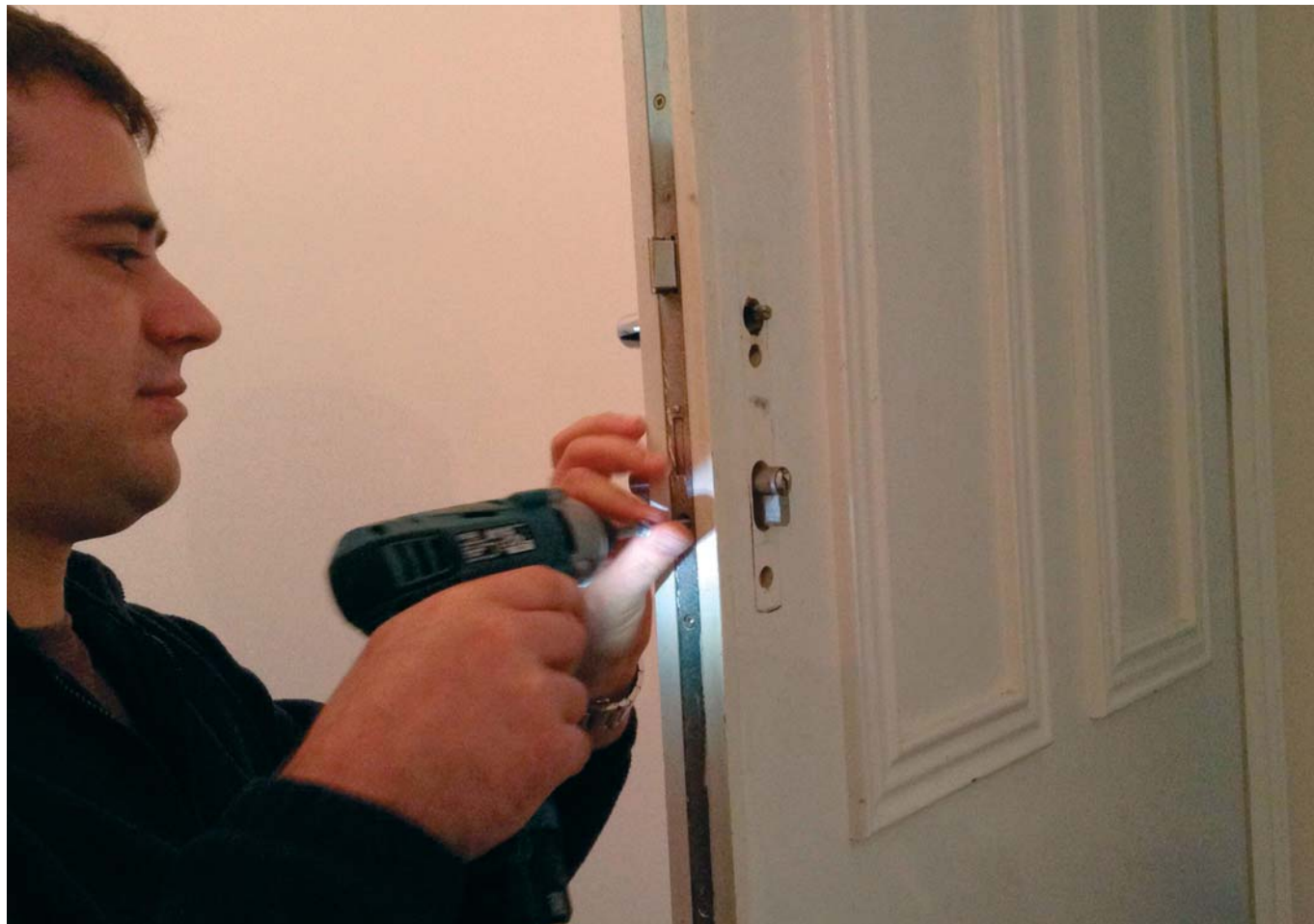
Har du standardkontrakt som beskrevet over, kan du sende påkrav når leieren ikke betaler til den avtalte betalingsfristen – i praksis bør du

vente en dag eller to etter forfallsdato, men ikke nødvendigvis mer enn det. Du bør bruke et eget skjema slik at du er sikker på at alle nødvendige formaliteter er med. Riktig skjema får du av Huseierforeningen. Ta vare på en kopi av alt du sender til leieren.

2) Vent 14 dager

Om leieren betaler skyldig leie innen 14-dagersfristen i påkravet, avsluttes saken og du kan ikke få ham utkastet på dette grunnlag. Om leieren *ikke* har betalt innen fristen, er neste skritt å sende begjæring om fravikelse til namsmannen. Det finnes eget skjema for dette. I tillegg til dette skjemaet, skal namsmannen ha kopi av leiekontrakten og kopi av påkravet.

Det er et gebyr på 1.806 kroner for å begjære fravikelse. Gebyret kan du



legge til i kravet mot leieren, men det er du som i første omgang må betale dette til Statens innkrevings-sentral. Dersom det viser seg at leieren ikke er søkegod, er dette en kostnad du blir sittende igjen med.

3) Registrering hos namsmannen

Hos namsmannen blir begjæringen registrert samme dag den kommer inn. Hvis alt er ok med begjæring og vedlegg, sendes brev til leieren og til NAV med en 14-dagers frist til å uttale seg. Dersom det ikke kommer innsigelser, eller bare åpenbart grunnløse innvendinger, blir det fastsatt en dato for gjennomføringen av utkastelsen. Det sendes et nytt brev til begge parter med fastsettelse av en dato som normalt er to og en halv uke frem i tid.

4) Fem ukers saksbehandlingstid

Behandlingstiden blir derfor i normaltillfellene fem uker etter begjæring er sendt. Kortere tid er det ikke praktisk mulig å få til dersom lovens krav til varslingsfrister skal overholdes. Dersom leieren har innsigelser, sendes et nytt brev til utleieren, og da vil det nødvendigvis gå noe lenger tid. Det finnes også en anke-mulighet til tingretten, men det er kun helt unntaksvis at den blir benyttet.

5) Selve utkastelsen

Når dagen for berammet fravikelse er kommet, møter en namsfullmektig fra namsmannen og en låsesmed opp på leierens adresse til fastsatt tid. I tillegg plikter utleieren eller en representant for utleieren å være tilstede.

Noen ganger har leieren forlatt redet når namsmannen kommer, og ellers vil de aller fleste forlate boligen rolig når namsmannen kommer. De får anledning til å samle med seg klær, personlige eiendeler og nødvendige dokumenter. Som oftest går det hele raskt. Helt unntaksvis nekter leieren å forlate boligen, og da må namsmannen tilkalle politiet.

Dersom namsmannen gjennomfører utkastelse kommer det et nytt gebyr på 3.526 kroner. Leieren kan gjøre opp for seg helt frem til boligen blir stengt av, men det er veldig sjelden leieren gjør opp for seg der og da og dermed unngår at namsmann og følget drar tilbake uten å ha gjennomført utkastelsen.

6) Fjerning av leiers eiendeler

Når boligen er stengt av namsmann

nen får leieren 14 dager på å hente eiendelene sine. Noen gjør det, og mange gjør det ikke. Den praktiske gjennomføringen av tømning av boligen avtales mellom namsmannen og utleieren.

Hvis leieren ikke har hentet tingene sine i løpet av fristen på 14 dager, vil han eller hun normalt få ytterligere et varsel. Er ikke tingene hentet innen utløpet av frist nummer to, foretar namsmannen en registrering av innbo og løsøre og beslutter om tingene skal kastes eller selges. Hvis det besluttes at tingene skal kastes, pålegger namsmannen normalt utleieren å foreta kastingen i en såkalt «skrotingsfullmakt». Det betyr en fullmakt til å kaste og tømme og rydde boligen og klargjøre den for ny bruk.

Utleieren plikter å ta vare på bankkort, pass og viktige dokumenter. Personlige bilder og eiendeler bør heller ikke kastes. Men møbler og større ting forventes ikke at utleieren oppbevarer. Men her bør detaljene avklares med namsmannen i det enkelte tilfellet.

7) Etterarbeid

Namsmannen har nå bare besørget å fjerne leieren fra boligen og få den tilbakelevert til eieren. Utleieren står normalt igjen med et krav mot leieren som må fremmes på vanlig vis. Snarest mulig bør det sendes en betalingsoppfordring på det samlede kravet. Hvis leieren ikke betaler sendes saken til Husleietvistutvalget for avgjørelse. Les mer om dette på side 14-16.

Når leiekontrakten er gått ut på tid

De aller fleste sakene om utkastelse via namsmannen gjelder betalingsmislighold. Men namsmannen får også sakene hvor leieren ikke flytter til tross for at han eller hun har fått en gyldig oppsigelse som det ikke er protestert på, og de sakene hvor leiekontrakten er utløpt på tid og leieren likevel ikke flytter. Prosedyren for disse sakene ligner den som er beskrevet over.

Når leier selv sier opp

Vær oppmerksom på at det hender fra tid til annen at selv om det er leieren selv som har sagt opp leieforholdet, så flytter han likevel ikke når flyttedagen kommer. Har leieren

sagt seg opp muntlig eller per sms, kommer du som utleier ingen vei med utkastelse via namsmannen. Selv om det ikke er formkrav til leierens oppsigelse etter husleieloven, bør du alltid be om å få oppsigelsen skriftlig. Får namsmannen en sak hvor utleieren påstår at leieren har sagt opp, men det ikke kan dokumenteres, kan de ikke gjøre noe.

Flytteoppfordring

Når kontraktstiden eller oppsigelsestiden er utløpt og leieren likevel ikke flytter ut på opphørsdagen, må utleieren sende flytteoppfordring. Skjema kan du få av Huseierforeningen. I flytteoppfordringen får leieren 14 dager på seg til å flytte ut. Flytter han fortsatt ikke, kan du begjære fravikelse og for øvrig følge punktene 2-7 som beskrevet over.

Utkastelse ved vesentlig mislighold

Noen utkastelsessaker må avgjøres av tingretten. Kommer tingretten til at utkastelse skal gjennomføres, er det namsmannen som også her foretar den praktiske gjennomføringen. Får man medhold i tingretten, sendes saken med begjæring om fravikelse deretter til namsmannen. Så følger saken prosedyrene som er beskrevet over.

Grunnen til at noen saker må via tingretten, er at det er mer skjønnsmessige og tyngre juridiske avveininger som må foretas, for eksempel om leierens mislighold er tilstrekkelig stort til at utleieren hadde rett til å heve leieavtalen.

Vesentlig mislighold

Dersom leieren har vedtatt en skriftlig utkastelsesklausul, så vi over at utleieren kan sette i gang prosessen dagen etter at leien ikke er betalt som den skal.

Dersom leieren ikke har vedtatt en slik skriftlig utkastelsesklausul, må misligholdet først bli så vesentlig at utleieren har rett til å heve leieavtalen før han kan sette i gang de innledende skritt mot utkastelse.

Når kan utleieren heve?

Generelt kan vi si at det skal mye til for at utleieren skal vinne frem med å heve fremfor for å gå veien om ordinær oppsigelse. Etter husleieloven § 9-9 foreligger det vesentlig mislighold dersom:

a) leieren vesentlig misligholder sin plikt til å betale leie eller oppfylle andre krav som reiser seg av leieavtalen,

b) leieren tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for utleieren, eiendommen eller øvrige brukere,

c) leieren uten å ha rett til det helt eller delvis overlater bruken av husrommet til andre og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør,

d) leieren uten å ha rett til det bruker husrommet på annen måte eller til andre formål enn avtalt og tross skriftlig advarsel fra utleieren ikke bringer forholdet til opphør, eller

e) leieren for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.

Hevingserklæring

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig. Den kan pålegge leieren straks å flytte

og levere husrommet tilbake. I erklæringen skal grunnen til å heve leieavtalen oppgis.

Hvis leieren flytter ut i henhold til hevingserklæringen, er den delen grei. Utleieren står kanskje igjen med et krav han kan forfølge videre, men leieren er ute og tapet begrenses.

Tingretten avgjør

Hvis leieren derimot ikke flytter ut, må saken sendes til tingretten for avgjørelse. Her brukes ikke skjema fordi saken må utdypes og forklares nærmere. Hevingserklæring, eventuelt leiekontrakt og andre relevante dokumenter vedlegges. Huseierforeningen kan være behjelpelig med mal hvis medlemmer ønsker det.

Hvis tingretten kommer til at det foreligger tilstrekkelig grunn for fravikelsen, får utleieren et rettslig grunnlag for å gå videre til namsmannen som også her forestår selve den fysiske utkastelsen.

Midlertidig forføyning

Helt unntaksvis må noen saker behandles enda mer hastig enn hevingssakene for tingretten. I saken

Gebyr

Gebyr for å begjære fravikelse: kr 1.806

Gebyr for holdt fravikelse: kr 3.526

Fravikelse = utkastelse

Loven bruker ordet fravikelse, og det samme gjør namsmannen. Men ordet utkastelse er godt innarbeidet i dagligtalen og betydningen er den samme. I artikkelen brukes ordene om hverandre.

hvor det er snakk om fare for liv og helse må utleier begjære *midlertidig forføyning* via tingretten. Prosessene går da raskere. Rådfør deg med politiet dersom du har en farlig leier, og ellers med Huseierforeningen eller direkte med tingretten dersom du vil vurdere om saken din er en hevingssak eller en sak om midlertidig forføyning.



Nå kan en bygge mer uten å søke

Fra 1. juli 2015 kan en iverksette en rekke tiltak uten å søke. Den som skal bygge har imidlertid selv ansvar for å sjekke at tiltaket ikke kommer i strid med plan- og bygningsloven, gjeldende planer eller annet regelverk.

Her er en oversikt over hvilke tiltak som kan føres opp uten å søke, og informasjon om andre endringer som vil gjøre det enklere for den som ønsker å bygge.

Disse tiltakene kan oppføres uten søknad:

Frittliggende bygning inntil 50 kvm

Frittliggende bygning på bebygd eiendom på inntil 50 kvm med avstand minimum 1 meter fra nabogrensen kan settes i gang uten søknad, men forutsetter at

- Maksimal mønehøyde er 4 meter og gesimshøyde er 3 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- Bygningen må være i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller.
- Bygningen brukes som for eksempel garasje, uthus, verksted, hobbybod, skrivestue, veksthus eller dukkestue.
- Bygningen kan ikke inneholde beboelsesrom som kjøkken, stue, soverom eller våtrom eller brukes til overnatting.

Vegloven har bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisiktsoner og avstand til veimidte, som må følges. Tiltaket kan ikke oppføres i byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Bygningen må heller ikke plasseres over vann- og avløpsledninger.

Tiltakshaver skal informere kommunen om bygningens plassering når den er ferdigstilt, slik at plasseringen kan føres inn i kommunens kartgrunnlag.

Tilbygg inntil 15 kvm

Fra 1. juli 2015 er det ikke nødvendig å søke om å oppføre tilbygg på

inntil 15 kvm. Slike tilbygg skal ikke inneholde rom for varig opphold og må ha en avstand fra nabogrense på minimum 4,0 meter. Eksempler på tilbygg som er unntatt søknadsplikten er for eksempel balkong, veranda og lignende, åpent overbygget inngangsparti eller ved- og sykkelbod.

Det må også her tas hensyn til vegloven og jernbanelovens bestemmelser.

Tiltakshaver skal informere kommunen om tilbyggets plassering når det er ferdigstilt, slik at plasseringen kan føres inn i kommunens kartgrunnlag.

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner som for eksempel ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg og heis, samt varme- og kjøleanlegg er også unntatt søknadsplikt fra 1. juli.

Det er ikke lenger en forutsetning at reparasjon av installasjonen er



begrenset til de installasjonene som er innenfor én bruksenhet eller branncelle.

Andre endringer som er unntatt søknadsplikt fra 1. juli 2015

Levegg

Levegger med høyde inntil 1,8 meter og lengde 10 meter inntil 1 meter fra nabogrense. Levegger med høyde inntil 1,8 meter og lengde inntil 5 meter i nabogrense.

Antenner

Antennesystem med høyde inntil 5 meter, panelantenner montert på vegg med høyde inntil 2 meter og parabolantenner med diameter inntil 1,2 meter, er unntatt søknadsplikt. Det er en forutsetning at plasseringen ikke innebærer fare for personsikkerhet. Unntaket gjelder ikke der flere antennesystem skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

Mindre støttemur

Mindre støttemurer (forstøtningsmurer) med høyde inntil 1 meter og avstand fra nabogrense på minst 1 meter. I tillegg kan støttemur på inntil 1,5 meter oppføres uten søknad hvor avstand til nabogrense er minst 4 meter.

Mindre fylling eller planering av terreng

I spredtbygd strøk kan terrengendringen maksimalt avvike 3 meter fra opprinnelig terrengnivå. I tettbygd strøk er begrensningen 1,5 meter og på eiendommer for rekke- eller kjedehus og lignende kan avviket maksimalt være 0,5 meter. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1 meter. Avvik som er større enn de nevnte krever søknad til kommunen og er avhengig av tillatelse før terrengendringen kan gjennomføres.

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har selv ansvar for at tiltaket ikke strider mot plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og gitte tillatelser herunder dispensasjoner. Tiltaket må heller ikke komme i konflikt med annet regelverk.

Informasjon til naboer

Reglene for nabovarsling er noe endret. Det er presisert at det er tilstrekkelig med bruk av elektronisk kommunikasjon. Dette innebærer at nabovarsel kan sendes via e-post. Det er fortsatt mulig å benytte seg av registrert postsending (rekommandert) eller personlig overlevering.

Forskriften presiserer at der tiltak er avhengig av dispensasjon, skal nabovarslet uttrykkelig nevne de bestemmelsene det er behov for å dispensere fra. Der dispensasjonen berører naboens interesser, skal begrunnelsen for dispensasjonssøknaden vedlegges nabovarslet.

Dersom det går mer enn ett år fra nabovarsling til søknad sendes kommunen, må det varsles på nytt med mindre det er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd.

Dette innebærer følgende:

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan, skal naboer og gjenboere underrettes. Etter plan- og bygningsloven § 12-10 nytt tredje ledd, skal berørte registrerte grunneiere og festere og – så vidt mulig – andre rettighetshavere i planområdet og naboer, få beskjed om at dette kan være den eneste gangen det blir anledning til å komme med merknader i byggesaken

Frister for saksbehandling

For å øke forutsigbarheten for den som ønsker å bygge og effektivisere

byggesaksbehandlingen, har regjeringen innført tidsfrister i flere saks-kategorier samt gebyrbortfall hvor tidsfristen ikke overholdes.

Fra 1. juli 2015 skal byggesøknader som innebærer dispensasjon fra arealplaner behandles innen 12 uker. Overskridelse av denne fristen innebærer som hovedregel at det totale byggesaksgebyret reduseres med 25 prosent for hver påbegynte uke. Dette gjelder også separate søknader om dispensasjon.

Søknader om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker. Tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp.

Ferdigattest

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

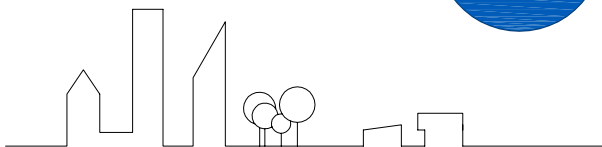
For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

b) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan brukes.

arkitektkontoret



arkitekt Elisabeth D. Rakner
Sandviksboder 5
5035 Bergen
90507116

rakner@arkitektkontoret21.no



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

Mer skatt i vente?

Skatte- avgiftsøkninger har de siste årene kommet på rekke og rad. Kan huseiere nå forvente at smertegrensen er nådd eller må vi belage oss på ytterligere skattlegging av bolig, slik Scheel-utvalget foreslår?

Huseiere i Bergen har på kort tid fått krav om eiendomsskatt og økte vann- og avløpsgebyr. I tillegg til dette merker vi at ligningsverdiene for eiendommer har steget betraktelig de siste årene. Og på toppen av det hele har vi fått Scheel-utvalgets anbefalinger om endringer i det norske skattesystemet, med forslag om mer skatt på boliger.

Kommunal eiendomsskatt

Bystyret i Bergen kommune har i forbindelse med budsjettet for 2015 vedtatt at alle faste eiendommer i kommunen skal betale eiendomsskatt. I pressen verserer det historier

om huseiere som har fått regning på femsifret beløp for eiendomsskatt på ordinære boliger.

Byrådsleder Martin Smith-Sivertsen (H) sier til Bergens Tidende at han tror bergenserne har forståelse for gjeninnføringen av eiendomsskatten. Han viser til investeringen som skjer på skolefeltet og innenfor helse og sosial når han rettferdiggjør den økte skattebyrden.

Økte vann- og avløpsgebyrer

Kort tid før eiendomsskatten ble klar, varslat kommunen om at vann- og avløpsgebyrene ville stige. Grunnlaget for avgiftene skal heretter beregnes med utgangspunkt i bruksareal og ikke boligareal.

Økt skatt for sekundærboliger

I tillegg til ovennevnte skatte- og avgiftsøkninger, opplever vi at ligningsverdiene på sekundærboliger

øker jevnt og trutt. Da det nye systemet for fastsettelse av ligningsverdier kom i 2010, ble sekundærboliger verdsatt til 40 prosent av beregnet omsetningsverdi. For inntektsåret 2015 er denne satsen kommet opp i 70 prosent.

Mange huseiere spør seg hvor dette skal ende, og frykter mer skatt, slik Scheel-utvalget foreslår.

Scheel-utvalget ble oppnevnt av den rødgrønne regjeringen for å vurdere selskapsbeskatningen, men fikk på et senere tidspunkt et tilleggsmandat fra regjeringen Solberg om blant annet å vurdere forslag som gir netto skattelettelser.

Forslag om økning av ligningsverdier

Utvalget foreslår endringer i formuesskatten ved å verdsette ulike formuesobjekter mer likt, herunder



øke ligningsverdien av fast eiendom. Samtidig foreslår utvalget å redusere den effektive skattesatsen og øke bunnfradraget slik at provenyet fra formuesskatten holdes uendret.

Utvalgets foreslår at alle objekter som inngår i dagens formuesskattegrunnlag, verdsettes til om lag 80 prosent av faktisk verdi. Ligningsverdiene av primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom økes til 80 prosent av anslått markedsverdi, mens ligningsverdiene av fritidseiendom dobles. Bunnfradraget for bolig foreslås økt til drøye to millioner kroner.

– Skatt på alle leieinntekter

På bakgrunn av at utvalget mener at bolig er kraftig favorisert i inntekts- og formuesbeskatningen, foreslås det at eiendomsskatten bør videreføres som en del av det norske skattesystemet.

Utvalget mener videre det er gode grunner til å redusere favoriseringen av bolig i inntektsbeskatningen. Som et første steg foreslås å oppheve skattefritaket for utleie i deler av egen bolig.

Styreleder i Bergen Huseierforening, Frode Sælen, har ikke tro på at forslaget vinner frem. Han mener et slikt tiltak vil gjøre utleiemarkedet enda verre enn det er i dag.

– Om huseier må skatte av leieinntekten fra en hybel eller hageleilighet i egen bolig, vil nok svært mange slutte å leie ut. Mister markedet disse private utleierne, vil det bli enda større mangel på utleieboliger og leieprisene vil gå til rett til vær. Situasjonen for de som har det tyngst i boligmarkedet, ville blitt enda vanskeligere, mener Sælen.

Sælen minner om at de fleste private utleiere er nyetablerte huseiere som er avhengig av ekstraintekt for i det hele tatt å kunne sitte med egen bolig.

Reagerer på forslag om mer skatt på primærbolig

Sælen reagerer ellers på forslaget om

å skjerpe formuesskatten knyttet til primærboliger. Utvalget foreslår at ligningsverdier av boliger økes til 80 prosent og at dette også skal gjelde for primærboliger.

– Eget hjem må ikke betraktes som et investeringsobjekt på linje med aksjer og bankinnskudd. Norge er i en særstilling når det gjelder å eie egen bolig. Vi kan gjerne diskutere hvordan næringseiendommer og utleieboliger skal beskattes, men egen bolig bør skjermes, mener Sælen.

– Dersom vi får et system som likestiller bolig med andre investeringsobjekter, vil det være et brudd på den eksisterende politiske konsensus om at flest mulig skal kunne eie sin egen bolig. Mer skatt på primærbolig vil føre til at det blir enda vanskeligere for unge å komme seg inn på boligmarkedet, sier Sælen, som mener at økte ligningsverdier spesielt vil ramme unge og enslige i byene.

– Lite treffende skatt

Styrelederen i Huseierforeningen har forståelse for at skatteinngangen må økes, men mener at det ikke er uproblematisk at boliger til de grader beskattes uten at huseier nødvendigvis har en løpende inntekt som kan dekke skatten.

– Generelt er jeg i mot objektskatter fordi skattyter må betale skatt av allerede beskattet kapital. Dessuten synes jeg skatt på bolig er lite treffende fordi den rammer tilfeldig, uavhengig av huseiers skatteevne, sier Sælen.

Sælen er spesielt bekymret for de som har strevet med å komme inn på boligmarkedet, og er redd for hva som skjer når prisvekst og rentenivå normaliserer seg.

– Siden det er et politisk mål at flest mulig skal ha muligheten til å eie sin egen bolig, må også dette gjelde personer og husholdninger med lavere inntekter. Vi kan ikke etablere et skatte- og avgiftsnivå som i praksis utelukker enkelte fra å eie sin egen bolig, sier Sælen.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir beregnet ut fra en skattetakst som utgjør 80 prosent av boligens omsetningsverdi eller såkalt boligverdi, med et bunnfradrag for hver boenhet på 750.000 kroner. Boligverdien er den samme som legges til grunn ved fastsettelse av ligningsverdier.

Eiendomsskatten for 2015 er basert på boligverdien slik den er lagt til grunn ved fastsettelse av ligningsverdi ved ligningen for 2013.

For boliger og fritidseiendommer er skattesatsen satt til 2,6 promille. For andre eiendommer er den satt til 5 promille.

Formuesskatt

Boligeiendom formuesverdsettes på grunnlag av boligens areal og en kvadratmetersats som utgjør en prosentandel av beregnet omsetningsverdi pr. kvadratmeter. Prosentandelen er forskjellig for hhv. primærbolig (egen bolig) og sekundærbolig.

Ligningsverdi for en primærbolig utgjør 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen, mens det for sekundærboliger beregnes en ligningsverdi på 70 prosent (2015) av den beregnede kvadratmeterprisen.

Vann- og avløpsgebyrer

Gebyrene består av abonnementsgebyr og forbruksgebyr, samt eventuelt engangsgebyr. Dette gjelder både for vann og avløp. Gebyrene beregnes med grunnlag i bygningens bruksareal (BRA).

Bruksareal er summen av alle etasjer, inkludert loft- og kjelleretasje (fri høyde over gulv på 1,9 m).

Scheel-utvalgets forslag

- Ligningsverdier av primærbolig, sekundærbolig og næringseiendom økes til 80 prosent av anslått markedsverdi.
- Ligningsverdiene av fritidseiendom dobles i påvente av et bedre verdsettingssystem.
- Alle andre eiendeler, herunder bankinnskudd og aksjer, og gjeld verdsettes til 80 pst. av dagens verdi (bankinnskudd og aksjer verdsettes nå til 100 prosent).
- Oppheve skattefritaket ved utleie inntil 50 prosent av utleieverdi av egen bolig.
- Videreføring av kommunal eiendomsskatt

NYGÅRDSGATEN
Maling & Jernvare a.s

Krav mot utflyttet leier

Hvordan gå frem for å få pengene?

Gjelder det et lite beløp, eller et krav du ikke kan dokumentere å ha, bør du vurdere å droppe saken. Men vanligvis kan og bør du prøve å få tilbake det leieren skylder deg, også om han har flyttet ut. Først fremmer du krav mot leieren. Betaler han ikke, kan du gå veien om klage til Husleietvistutvalget. Får du medhold der, kan du begjære utlegg ved namsmannens hjelp.

Av Anniken Simonsen

Det er ikke enklere eller vanskeligere å vinne frem juridisk med ditt krav om du har depositum eller garanti. Men er det opprettet en slik sikkerhet for leieforholdet, så vet du i hvert fall at pengene finnes om du vinner frem med kravet ditt. Det kan også medvirke til at leieren samarbeider om en løsning fordi leieren har interesse av å få utbetalt "sin" del av depositumet og få avsluttet saken.

Vær rask med å reklamere!

Husleie har en fastsatt forfallstid, og

det lar seg oftest lett dokumentere om leien er betalt eller ikke.

Når det gjelder krav om erstatning for skader eller for mangelfull utvask, så vær oppmerksom på at det er viktig å reklamere raskt overfor leieren for at du ikke skal miste rettighetene dine. Send kravet skriftlig og innen *rimelig tid* – i praksis vil du normalt slite med å vinne frem med et reklamasjonskrav som er sendt mer enn 14 dager etter tilbakeleveringen. Er det lett synlige mangler som kan oppdages umiddelbart, kan fristen være kortere.

Ta med alle de feil og mangler du har avdekket i kravet til leier. Har du ikke fullstendig oversikt over *kostnadene* du får til utbedring av vask og skader, er det likevel viktig at du sender reklamasjonen raskt – en oversikt over hvilke feil og skader leieren har forårsaket bør du kunne avklare nokså raskt. Du får heller ta forbehold om å justere kravet når du får alle priser, kvitteringer og informasjon.

Avdragsbetaling

Hvis leieren betaler noe av det skyldige beløpet, eller ber om en nedbetalingsplan for eksempel, kan dere avtale det dersom du også mener det kan være en god vei å gå for å få inn pengene. I så fall inngås en skriftlig avtale, eventuelt et gjeldsbrev.

Husleietvistutvalget (HTU) neste

Om leieren ikke betaler etter betalingsoppfordringen, og heller ikke inngår noen nedbetalingsordning det er grunn til å tro vil vare, vil neste skritt være å bringe saken inn for avgjørelse i Husleietvistutvalget. Her vil saken enten ende i forlik eller dom.

Dokumentasjon

En klage kan gjøres enkel, benytt enten skjema som ligger på htu.no eller skriv klagen på eget ark. Det er viktig at det settes opp en klar påstand – husleietvistutvalget må vite hva du krever. Du må også redegjøre for kravet ditt og for anførselene dine.



HTU har en såkalt "fri bevisførsel", det betyr at partene kan legge frem det som er nødvendig for å sannsynliggjøre sitt krav. Legger du ved bilder, så forklar hva bildene gjelder og hva de viser. Du kan for eksempel ikke bare legge frem en kvittering fra en håndverker eller et vaskebyrå uten å sannsynliggjøre at det var behov for dette arbeidet, og at utbedringene som er foretatt var nødvendige på grunn av leiers mislighold.

En protokoll fra innflytting og utflytting er ikke så vanlig å ha, men ville vært et godt hjelpemiddel i slike saker. Har du en signert erklæring fra leier om at leiligheten var ren og uskadet ved leiers innflytting og gjerne bilder fra innflyttingen også, vil du stå sterkere dersom du har bilder fra utflyttingen som viser skader og skitt.

Men verken bilder, taksering av skader eller kvitteringer i seg selv vil være tilstrekkelig til å vinne frem med et krav. Du må også sannsynliggjøre at leier er ansvarlig for skadene.

Hvordan prissette egeninnsats

Noen ganger bruker utleier mange timer på å rydde opp, kaste boss og vaske ut etter leier. Det kan også være at utleier selv foretar utbedringsarbeider selv som andre ville ha trengt håndverker for å få gjort. I praksis godtar HTU at utleier gis et rimelig vederlag på 150-200 kroner per time i forbindelse med utvask og nedlagt arbeid. Men vær fortsatt oppmerksom på at det må sannsynliggjøres at utleier har et krav og hvilket omfang som er nedlagt av arbeid. Så ta godt med bilder og ta vare på alle kvitteringer osv, og send all dokumentasjon med saken.

Sakskostnader

Husleietvistutvalget skal være et lavterskeltilbud - det har departementet bestemt da organet ble opprettet. Ingen sak er for liten og tvisten behøver ikke gjelde store summer. Den som bringer inn saken får krav om å betale et rettsgebyr på 860

kroner. Blir det forlik deles vanligvis utgiftene til gebyret. Ellers er det den som taper saken som normalt samtidig blir dømt til å betale gebyret.

Når det gjelder andre sakskostnader som partene måtte ha pådratt seg ved saken, er HTU i utgangspunktet veldig restriktive. Partene står fritt til å bruke advokat, men de kan ikke regne med at den andre parten blir pliktig å betale sakskostningene selv om hun eller han taper saken helt. Det hender av og til at husleietvistutvalget i spesielt juridisk kompliserte saker idømmer den tapende part sakskostnader, men det skal

mye til. Husynet til billig tvisteløsning skal som hovedregel gå foran.

Saksgangen

En sak starter med at enten leier eller utleier sender en klage til HTU. Det er den som krever noe, for eksempel penger, som må sende inn klagen. Husleietvistutvalget sender klagen til den andre parten, som får en frist til å gi tilsvaret. Fristen er normalt to uker. Tilsvaret oversendes klageren.

Mekling

Partene innkalles deretter til møte hvor partene tilbys mekling. Blir

Til Anne Andersen
Landveien 5
5000 Bergen

Bergen, 1. mars 2015

Betalingsoppfordring

Vedrørende: Krav i forbindelse med avsluttet leieforhold i Byveien 5

Etter avslutningen av ditt leieforhold i sokkelleiligheten hos meg i Byveien 5, står det fortsatt ubetalt husleie for desember 2014 og januar 2015. Jeg brukte også fem timer på å vaske ut etter deg, og i tillegg krever jeg at du erstatter lampen du knuste. Jeg har bilder fra leiligheten slik den så ut da du flyttet inn i august 2013 og jeg har tatt masse bilder 1. februar fra alle de stedene du ikke har vasket.

Mitt samlede krav utgjør derfor per i dag:

<i>Skyldig busleie i desember 2014</i>	<i>kr 7 500</i>
<i>Skyldig busleie for januar 2015</i>	<i>kr 7 500</i>
<i>Forsinkelsesrente for busleien fra forfall til i dag</i>	<i>kr 100</i>
<i>5 timer x kr 200 for utvask</i>	<i>kr 1 000</i>
<i>Ødelagt lampe - kopi av kvittering vedlagt</i>	<i>kr 1 200</i>

Totalt **kr 17 300**

Jeg ber om at beløpet betales til kontonummer 1234.56.7890 innen 14 dager fra i dag.

Dersom ikke innbetaling skjer innen fastsatt frist, kommer jeg til å gå videre med saken og kreve rettslig inndrivelse av kravet.

Vennlig hilsen
Per Pensen
Utleier

Danske

Bank

partene enige om et forlik kan saken avsluttes ved at partene får hjelp av meklere til å skrive ned avtalen og undertegner denne. Forliket får virkning som en rettskraftig avgjørelse og kan gi tvangsgrunnlag for det avtalen går ut på.

Vedtak

Hvis mekling ikke fører til at forlik blir inngått, vil møtet i stedet bli saksforberedende. Partene får da muligheten til å tydeliggjøre sine krav og argumenter før den sendes videre til avgjørelse av Husleietvistutvalget. Saken blir på et senere tidspunkt avgjort av Husleietvistutvalget i form av et skriftlig vedtak. Det samme gjelder hvis innklagede ikke gir tilsvarende eller hvis partene ikke ønsker mekling.

Utvalget består av en saksleder som er jurist samt to utvalgsmedlemmer som er oppnevnt fra henholdsvis utleiersiden og leieboersiden.

Disse har et møte hvor sakene gjennomgås og avgjørelse fattes på bakgrunn av sakens dokumentasjon. Unntak er oppsigelsessakene hvor partene normalt gis anledning til et muntlig forhandlingsmøte for å presentere saken for de tre som skal avgjøre saken.

Utvalgsmedlemmene arbeider i motsetning til sakslederen ikke til daglig i Husleietvistutvalget, og kan ha forskjellig utdannelse og erfaring. Deres rolle blir omtrent som meddommeres i retten. Både sakslederen og utvalgsmedlemmene skal være nøytrale.

Saksbehandlingstid

Husleietvistutvalget har som mål at utvalget selv ikke skal forårsake noen forsinkelse i saksbehandlingen. Fordi alle saker må igjennom en saksbehandlingsprosess, klagen må forkynnes, innklagede må få tilsvarende frist, meklingsmøte fastsettes og så videre, vil saksbehandlingstiden normalt være inntil 8 uker hvis saken løses ved forlik og ca 12-15 uker hvis saken løses ved avgjørelse.

Saksbehandlingstiden vil nødvendigvis øke hvis klagen er mangelfull og må rettes før den kan forkynnes (manglende gebyr, signatur, opplysning om innklagedes adresse, leiekontrakt). Det vil også ta lenger tid hvis det er vanskelig å få tak i innklagede for å få forkynt klagen, eller hvis det er vanskelig å finne et møte-tidspunkt som passer begge parter eller hvis meklingsmøtet ikke fører til forlik slik at saken i stedet må avgjøres på et senere tidspunkt av utvalget.

Husleietvistutvalget eller forliksrådet

Husleietvistutvalget er en rettslig førsteinstans som er sidestilt med forliksrådet. Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg. Der hvor det finnes et husleietvistutvalg som kan behandle saken, må forliksrådet avvise saken hvis klagen feilsendes dit.

Husleietvistutvalget kan bare behandle saker hjemmehørende i Hordaland. (Det finnes også husleietvistutvalg for Oslo og Akershus og for Trøndelagsfylkene.) For landets øvrige fylker er det fortsatt forliksrådet som behandler husleietvister.

I tillegg består forliksrådet som rettsvesenets første instans for å ta seg av alle *andre typer* saker enn de husleierettslige. Tvister som gjelder leie av forretningslokaler, ferie- og fritidsboliger samt hotellrom eller lignende må sendes til forliksrådet.

Vestlandske

Byggservice, Takst & Tilstandsrapport



Introduksjonstilbud på den nye boligsalgsrapporten NS 3600

Tlf. 95 85 59 26 / 41 69 68 12

www.vestlandske.no

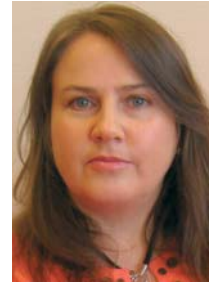


Spør juristene!

Har du spørsmål innen bolig- og husleierett, kan disse rettes skriftlig til:

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no



Anniken Simonsen



Terje Dahl

Vedlikehold i sameie

I vårt sameie med 10 seksjoner trenger vi å skifte taket og gjøre en del andre arbeider på huset. Vi har ikke noe vedlikeholdsfond og det vil totalt koste cirka en million kroner. På sameiermøtet ønsket åtte av seksjonene at dette ble dekket ved at hver betalte inn 100.000 kroner. To av seksjonene har ikke økonomi til dette og ville at sameiet skulle ta opp felles lån og betale ned via økte fellesutgifter over flere år. Kan flertallet tvinge gjennom sin løsning?

Ja, det kan flertallet gjøre.

Så lenge det som skal gjøres kan karakteriseres som vedlikehold er det tilstrekkelig med et alminnelig flertall på sameiermøtet for å vedta det. Dersom arbeidene går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, vil hovedregelen være krav om to tredjedels flertall. Det er kun ved vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, som krever tilslutning fra samtlige sameiere – altså enighet.

Så lenge arbeidet som skal utføres er nødvendig, kan heller ikke mindretallet motsette seg dette ut fra bestemmelser om mindretallsvern eller alminnelige rettferdighetsprinsipper.

Måten vedlikeholdet skal finansieres på kan også avgjøres av flertallet. De to seksjonene som ikke har disse midlene, må da ta opp lån selv, eller om de ikke kan eller vil det, selge seksjonen sin.

Når det gjelder det praktiske, må jo de som skal gjøre arbeidet, få den avtalte millionen når regningen forfaller. Hvordan man løser det rent praktisk, er det ikke noe fasitsvar på. En løsning er at de åtte deler på regningen, og så fremmer krav mot de to siste etterpå. Får de ikke dekket kravet eller inngått en nedbetalingsavtale, så vil det måtte inndrives

rettslig og i ytterste konsekvens ved tvangssalg av seksjonen.

Arv eller gave unntatt kreditorbeslag

Jeg har en eiendom som jeg vurderer å testamentere eller gi som gave til et barnebarn. Problemet er at vedkommende har hatt store økonomiske problemer, og jeg er redd for at kreditorer kan ta beslag i eiendommen. Kan jeg sikre meg slik at huset ikke går til å dekke barnebarnets gjeld?

Ja, du kan bestemme at barnebarnets kreditorer ikke kan beslaglegge verdier som kommer fra deg. Reglene om private beslagsforbud er nedfelt i dekningsloven kapittel 3. Det kan tas forbehold om beslagsforbud både ved gaver og arv.

Et beslagsforbud kan gjøres gjeldende både overfor kreditorer som gavemottakeren/arvingen allerede har i dag og kreditorer som han eventuelt vil få i fremtiden. Dersom beslagsforbudet gjelder for fremtidig gjeld, båndlegges eiendommen slik at eieren ikke har adgang til å selge, pantsette eller råde over den på lignende måte.

Velger du å testamentere eiendommen til barnebarnet ditt, er det viktig at testamentsformen følges når du nedlegger beslagsforbudet. Etter at du er død og arven har falt, må testamentet tinglyses i grunnboken for at beslagsforbudet skal få full rettsvern.

Overdras eiendommen som gave eller forskudd på arv, må beslagsforbudet fremkomme i et gavebrev. Også i disse tilfellene må beslagsforbudet tinglyses i grunnboken hos Statens kartverk. Dette må gjøres samtidig med tinglysning av skjøtet.

I tillegg til kravene om tinglysning, stiller loven et krav om at du som girer eller testator oppnevner en «tillitsmann» som skal forvalte og føre tilsyn med den beslagfrie eiendom-

men. Tillitsmannen kan være en bank, en advokat eller fylkesmannen. Dersom du ikke har oppnevnt en tillitsmann, kan Stiftelsestilsynet oppnevne en tillitsmann etter anmodning av erververen.

Seks måneders leiekontrakter

En bekjent av meg som har drevet med utleie i mange år, anbefaler meg å leie ut for seks måneder om gangen. Han sier at man ellers risikerer å ha samme leierne på «livstid». Stemmer det?

Her ser det ut til at din bekjente har misforstått noe. Hvis du skal leie ut kun for seks måneder – som er kortere enn lovens hovedregel på tre år – må du ha en veldig god grunn for det. I tillegg må både grunnen og sluttdatoen være tatt inn i den skriftlige kontrakten.

En god grunn kan være at du skal flytte inn der selv, eller du skal selge huset, eller at det skal ombygges eller rives. Det er ikke en god nok grunn at leieren selv ønsker korttidsleie, eller at du ønsker en prøveperiode med denne leieren eller at du ikke helt vet hva du vil etter seks måneder.

Hvis det skulle komme til en rettslig tvist mellom utleier og leier, vil tidsbegrensningen i en slik korttidskontrakt uten god grunn, bli ansett som ugyldig, og leieforholdet vil bli regnet som tidsubestemt i stedet.

Merk at dersom du leier ut lofts- eller sokkelbolig i bolig hvor du bor i hoveddelen selv, eller halvpart av tomannsbolig hvor du selv bor i den andre halvparten, kan du leie ut for ett år om gangen. Men for alle andre leieforhold er hovedregelen minstetid på tre år. Skal du bruke unntaksbestemmelsen om kortere tid enn tre år her (for eksempel seks måneder som du nevner) må det altså foreligge spesielle gode grunner som gjør at det er lov.

Mindre bruk av lokkeprisar

Det er for tidleg å seie at lokkeprisane er borte, trass i at ein nyleg gjennomgang av annonsar i Oslo og Bergen viste teikn til betring. Forbrukarombodet ber bransjen følgje nøye med på prissetjing og prisutvikling framover.

Forbrukarombodet undersøkte i slutten av februar om lag 500 bustadannonsar i Bergen og Oslo. Føremålet med tilsynet var å slå fast om enkelte føretak gjennomgåande sette antyda pris lågare enn takst. Undersøkinga viste ein tilbakegang i tendensen til lokkepris, men informasjon frå forbrukarar kan tyde på at ei friskmelding er for tidleg.

Har eit føretak klar overvekt av annonsar der antyda pris er meir enn 100.000 kroner lågare enn takst, meiner ombodet det tyder på bevisst bruk av lokkepris. På ein heit bustadmarknad er det lite truleg at nokon ønskjer å selje under takst, og ein antyda pris under takst vil difor i dei fleste tilfelle ikkje vere reell.

– Det er positivt at det no ser ut til å



vere mindre bruk av lokkepris enn det var på same tid for to år sidan, seier forbrukarombod Gry Nergård (bildet).

Godtek ikkje bod på antyda pris

Trass i at tilsynet viser få tendensar til lokkepris, får Forbrukarombodet jamleg tips og klager frå forbrukarar som reagerer på at seljar ikkje aksepterer bod som ligg over antyda pris. Nokre opplever også at meklar munnleg informerer om at bod som ligg på antyda pris, ikkje vil bli akseptert av seljar. Lokkepris villeiar forbrukaren til å gå på visningar og engasjere seg i bodrundar på bustadar som viser seg å ligge utanfor prisrammene forbrukaren har.

– Det hjelper ikkje at antyda pris samsvarar med takst dersom det er klart at seljar ikkje vil selje til denne prisen. Her er det ei haldningsendring som må til, og eigdomsmeklarbransjen har eit klart ansvar for å hindre ein slik praksis, seier Nergård.

Må følgje nøye med

Etter at Forbrukarombodet sette søkjelyset på tendensar til lokkepris i vinter, har bransjeorganisasjonane Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge begge sett i verk tiltak for å hindre bruk av lokkepris. Forbrukarombodet ser positivt på tiltaka, men tilbagemeldingar frå forbrukarar viser at det framleis førekjem uheldige tilfelle som bransjen må ta tak i.

Forbrukarombodet har no bede Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge om å følgje nøye med på nye tendensar til lokkepris i tida som kjem, og forventar at begge organisasjonane følgjer opp enkelt-saker som viser bruk av lokkepris.

– Vi kjem til å gjennomføre nye tilsyn med bustadmarknaden i tida framover dersom det syner seg å vere behov for det, seier Nergård.

Kjøperer opplever bolighandel som utrygg

Nær halvparten av boligkjøperne har opplevd problemer knyttet til kjøp av brukt bolig. Hovedproblemet er boligens tilstand, liten tid til å undersøke og for positiv markedsføring.

Det viser en omfattende undersøkelse om boligkjøpernes egne erfaringer for årene 2009 til 2014, som Forbrukerrådet har fått gjennomført av TNS Gallup.

Undersøkelsen viser også at mer enn hver femte boligkjøper har klaget, eller vurderte å klage, etter kjøpet. Tre av fem boligkjøperer skulle gjerne hatt mer tid i bolighandelen.

– Tallene er dramatiske og viser klart at eiendomsmeglerbransjen har mislyktes i å skape en trygg bolighandel for norske forbrukere, sier Forbrukerrådets direktør, Randi Flesland.

Undersøkelsen viser også at vi bytter bolig oftere, noe som tyder på at livsfase er avgjørende for boligvalgene forbrukerne gjør. Resultatene av undersøkelsen viser erfaringer etter kjøp av brukte boliger. Nesten halvparten – 44 prosent – opplevde ulike problemer knyttet til sitt siste bruktboligkjøp.

Mer enn halvparten av boligkjøperne skulle ønske de hadde mer tid til å undersøke boligen, spørre fagfolk, stille spørsmål til megler og selger og lese og forstå informasjon om boligen.

– Bolighandelen er vårt livs viktigste handel, og boligkjøperer trenger mer tid til å vurdere boligen og nærmiljø. Dette er enkelt å gjennomføre ved å gi kjøperne en ekstra dag i bolighandelen ved å utvide akseptfristen til 48 timer etter siste visning, sier Flesland.



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

**Taktekker
FRANTZEN** eftf. AS

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



**Standard
tenancy
agreement**

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

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

**Glassmesteren
på Møhlenpris**

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



**HELE
RUTER** AS

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen

Vi kan bad!

AOG BYGG AS
 BYGGMESTER-ENTREPRENØR
 DIN HÅNDVERKER

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

«Vi leverer dokumenterte bad»
 Samarbeid med:

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

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
 DIREKTORATET FOR BYGGVALSETT

BVN BYGGNINGSNORSKE
VÅTROMSBEDRIFT

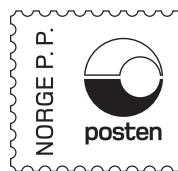
www.aogbygg.no

**Advokat
EINAR LANGLO**

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

MEDELEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B-Økonomi



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

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

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

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



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

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