

Medlemsblad for Bergen Huseierforening



Kostnader ved felles privat vei  
**Utleie til turister**



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

Vi tilbyr:  
Totalrehabilitering av fasade  
og total pakke på bad

Se nettside  
[www.murmesterhilleren.no](http://www.murmesterhilleren.no)



**MURMESTER  
HILLEREN AS**

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



**Blikkenslagermester & Taktekker**  
**Robert Slettmo AS**  
30 år på Bergens tak

### TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

**Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler**

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

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

[gjensidige.no](http://gjensidige.no)



**GJENSIDIGE**

# SPAR INN KONTIGENTEN GJENNOM ATTRAKTIV INNBOFORSIKRING



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

Les mer på [gjensidige.no/huseierforening](http://gjensidige.no/huseierforening)

# Høyere skatt for huseiere

**Når regjeringen nå iverksetter tiltak for å stimulere næringslivet, er det blant andre huseiere som må bære kostnaden. Det blir mer formuesskatt å betale når ligningsverdiene for næringseiendom og sekundærboliger økes i 2014 til 60 prosent av anslått markedsverdi.**

Regjeringen kom sitt eget skatteutvalg i forkjøpet, og la frem store skatteendringer få dager før revidert budsjett. Skattesatsen på alminnelig inntekt for selskaper (ikke personlige skattytere) settes ned fra 28 til 27 prosent og det innføres blant annet nye avskrivningsregler.

Regjeringen vil dessuten styrke prosjektet de har kalt Skattefunn, som er en rettighetsbasert skattefradragsordning for å motivere bedrifter til forskning og utvikling.

Til gjengjeld skjerpes skatten for huseiere nok en gang. Verdsettelse av sekundærboliger og næringseiendom økes fra 50 til 60 prosent av anslått markedsverdi. Ligningsverdiene for denne type eiendom ble satt opp fra 40 til 50 prosent så sent som i statsbudsjettet for 2013. Trøsten får være at regjeringen foreløpig ikke øker ligningsverdiene for primærbolig, som fortsatt vil utgjøre 25 prosent av anslått markedsverdi.

Skatteutvalget (Scheel-utvalget) som ble oppnevnt i mars, har fått i oppgave å vurdere selskapsskatten i lys av den internasjonale utviklingen og skattesystemet for øvrig. Litt overraskende var det derfor at regjeringen kom med skatteendringer for næringslivet nå.

Skatten på næringsinntekt for selvstendig næringsdrivende, dvs. for enkelt-personforetak og personlige deltakere i deltakerlignede selskaper, skal også reduseres. Her varsler regjeringen at de kommer tilbake til hvordan dette gjennomføres når statsbudsjettet for 2014 legges frem. I mellomtiden kan vi bare spekulere i hvem som skal dekke den regningen.

## Tiltaksplan mot lokkepriser

**– Bruk av lokkeprising er et veldig begrenset problem, knyttet til enkelte bydeler i Oslo, sier Christian Dreyer (bildet) i Eiendomsmeidlerforetakenes Forening (Eff).**



Eiendomsmeidlerne mener det er et viktig prinsipp at selger skal kunne annonsere til en pris selger er villig til å selge for, og selger må stå fritt til å akseptere og forkaste bud. Den vedtatte bransjenormen gir et klart forbud mot bruk av lokkepriser.

Nå skal meidlerne skriftlig informere alle boligselgere som ønsker å markedsføre med en prisantydning under verditakst og/eller meidlers prisvurdering, om at markedet vil forvente aksept på bud på prisantydning.

Dessuten kan ikke meidler uten særlige grunner annonsere en bolig med en lavere prisantydning enn det selger allerede har takket nei til.

Blir eiendomsmeidler som er tilsluttet Eff gjentatte ganger dømt for bruk av lokkepris i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeidlingstjenester, vil foreningen rapportere dette til Forbrukerombudet og Finanstilsynet.

– Eiendomsmeidlingsbransjen er en seriøs bransje, med fokus på å ha best mulig omdømme. Viljen til å gjøre nødvendige tiltak er stor, og jeg føler meg trygg på at dette snart er et problemområde vi har lagt bak oss, sier Dreyer.



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

**HUSEIERNYTT**  
ISSN 0803-5709

**Utgiver:**  
Bergen Huseierforening

**Styret i Bergen Huseierforening:**  
Frode Sælen, styreleder  
Atle Bredvik  
René Sæthre  
Harald Grimelund  
Tor Lade, varamedlem

**Adresse:**  
Bergen Huseierforening  
Øvregaten 21, 5003 Bergen

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

**Internett:**  
[info@huseierforening.no](mailto:info@huseierforening.no)  
[huseierforening.no](http://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

# Kostnadsfordeling ved felles privat vei

**Når privat vei blir brukt som felles tilkomst for flere eiendommer oppstår rett som det er uenighet om fordeling av kostnadene til vedlikeholdet av veien.**

*Av Anniken Simonsen*

Først og fremst gjelder avtaler som er inngått om bruken og om vedlikehold – dersom slike finnes. Også bruksrett ervervet ved hevd, ekspropriasjon eller på annen måte er relevant. Foreligger det avgjørelse fra jordskifteretten eller annen rettsinstans, vil den gjelde.

Men der hvor det ikke finnes en avtale eller annen avgjørelse man kan innrette seg etter, får vi veiledning i veiloven § 54. Etter loven plikter hver eier, bruker eller den som har bruksrett, sammen å holde veien i forsvarlig og brukelig stand. Fordelingen av utgiftene skal skje forholdsmessig i samsvar med den enkeltes bruk av veien.

Så langt er brukerne, som vanligvis er naboer av ett eller annet slag, enige. Men uenigheter oppstår likevel om kostnader forbundet med hold av veien. For hva betyr det at kostnadene skal fordeles forholdsmessig? Hvilket forholdstall gjelder for denne veien? Som oftest gjør jo naboene bruk av ulik del av veien, noen kjører kort og andre langt, noen kjører sjelden og andre ofte.

## **Bruker av veien**

«Brukar eller den som har bruksrett» innebærer at de som bruker veien omfattes av bestemmelsen i § 54 – både de med formell veirett, de som utøver tålt bruk, og eventuelle tilfeldige engangsbrukere som pålegges å betale bompenger.

## **Forholdsmessig fordeling**

Den enkeltes del av vedlikeholdsplikten fastsettes som et forholdstall eller som en brøk av de samlede utgiftene. Hovedprinsippet er at kostnadene skal fordeles forholds-

messig mellom brukerne alt etter hvor omfattende den enkeltes bruk er. Dette betyr en leddvis kostnadsfordeling, hovedsakelig basert på hvor stor avstand bruken strekker seg over. Men - også andre hensyn kan være relevante.

## **I forsvarlig stand**

Det felles ansvar for brukerne er å holde veien i «forsvarlig og brukende stand». Denne formuleringen er en retningsgivende norm mer enn en konkret hjelp i tvist, og det er en slags øvre grense for hva flertallet i et veilag kan kreve at medlemmene er med på. At veien skal være i forsvarlig og brukelig stand gir et minimum krav til veistandarden. Det innebærer at veien fyller offentlige krav, at den er kjørbær for bil om det er en bilvei og at den må være trafikkisikker. Den må med andre ord ha en tidsmessig standard, og for eksempel broer og rekkverk må være trygge og ikke bryte sammen.





## Vedlikehold eller standardheving

Typiske felles plikter til vedlikehold og utbedring er snøbrøyting, høvling og oppgrusing av grusvei, rensing av grøfter, fjerning av busker og trær som hemmer sikten og eventuell opprydning etter vinteren.

Ekstraordinære kostnader vil være å legge asfalt på en vei som fra før av er grusvei, endre hvor veien går gjennom terrenget, bygge mur for å sikre eller støtte veien, bygge ny bro over bekken eller foreta andre endringer for eksempel etter offentlig pålegg om utbedring eller flytting av avkjørsel.

## Eksempler

Her kommer noen praktiske eksempler på fordeling. Eksempelene er tatt fra Erik Gauer og Tore Elnæs' noter til veiloven i Gyldendal Rettsdata:

### Eksempel 1

Man kan tenke seg veien som strekker seg innover landskapet, der gårdsbruk, småindustri og boliger ligger som perler på en snor langs veien. Her gjelder prinsippet om leddvis vedlikeholdsplikt. Den som har kortest vei betaler minst, og den som har lengst vei betaler mest. I skjønnspraksis er det rikelig med eksempler på at skjønnsretten har brukt meterstokken, og deler byrdene nærmest matematisk mellom brukerne alt etter antall brukere og det antall meter eller kilometer det er fra utgangspunktet frem til eiendommen.

I tillegg bør man justere den enkelte part etter arten av den bruk som utøves ved å ta utgangspunkt i en tenkt «normalbruk». Gårdbrukeren som driver binæring som trailersjåfør, må tåle et tillegg. Gårdbrukeren som kjører frem tømmer må tåle et tillegg. Handsgartneriet som ligger innerst i veien og forårsaker kundetraffikk sommeren igjennom, må tåle et tillegg.

### Eksempel 2

Man kan tenke seg et villaområde som omfatter flere veier og kanskje et par hundre boligenheter. Boligtrafikken er dominerende, men man har også butikk, barnehage, posthus, og brygge- og opplagsplass for fritidsbåter. I et slikt tilfelle er det lite egnet å fordele kostnadene etter antall meter som trafikkeres.

Man bør ta utgangspunkt i at en husstand utgjør en bruksenhet uavhengig av om det er kort eller lang vei til utgangspunktet. Det er ingen grunn til å sondre mellom en husstand i en frittliggende enebolig og en husstand i et rekkehus. En villa med to leiligheter, og en generasjonsbolig med to leiligheter, utgjør begge to bruksenheter. Det er nærmest en håpløs oppgave å differensiere mellom enkelte bruksenheter. Man bør skjære alle bruksenheter over én kam slik at den barnerike familien med flere biler betaler like mye som den som bor alene. Den gamle damen som bor alene i villaen og ikke eier bil, har like stort behov for et ryddet og opparbeidet veinett som alle andre, og bør utgjøre en bruksenhet.

I praksis er det vanlig å beregne et tillegg hos den som driver utleievirksomhet. Annen virksomhet bør vurderes etter intensiteten i bruk, sammenlignet med en standard husstands enhet. Hvis butikken, posthuset og båt-plassen hovedsakelig trekker brukere fra lokalområdet, bør man kanskje være varsom med å gjøre tillegg til bruksenheten. Men kommer brukerne utenfra, kan for eksempel båthavnen representere fem bruksenheter, butikken ti bruksenheter og så videre.

Det hele må selvsagt vurderes konkret, og det går an å forhandle om spesielle løsninger som å dele på bestemte vedlikeholdsoppgaver. Man bør søke å legge opp til standard-satser og grovinndeling for alle bruksenheter i de større veilagene. I de små veilagene, opp til 30-40 bruksenheter, kan det være aktuelt å detaljere satsen for de enkelte bruksenheter.

### Eksempel 3

Det kan enkelte ganger oppleves som urettferdig at alle skal betale det samme, og løsningen kan da være å dele brukerne opp i soner etter avstand fra utgangspunktet, og prisdifferensiere på denne måten.

Sone 1 utgjør de som bor nærmest utgangspunktet, sone 2 utgjør den store mellomgruppen, og sone 3 består av de som bor lengst unna. På samme måte kan man dele brukerne opp i klasser etter brukens art, slik at hyttebrukeren er i klasse 1,

# Spar der pengene dine vokser raskest



Danske Bank sine forvaltere er kåret til Norges beste i 2012.

Les mer på [danskebank.no/norgesmester](http://danskebank.no/norgesmester)

**Danske Bank**

New Standards

boligbrukeren i klasse 2, gårdbrukeren i klasse 3, butikken, verkstedet, sandtaket og idrettslaget i klasse 4 og så videre.

#### Eksempel 4

Atkomst til offentlige friområder, badeplasser og turområder går ofte over private veier som også tjener som atkomst for boliger med mer.

Det synes gjennomgående å være konflikt mellom de fastboende og det offentlige om parkeringsproblemer og den økonomiske delingen av oppgavene.

Hvis den offentlige bruken eller allmennhetens bruk er dominerende, anbefales at kommunen tar hele vedlikeholdsansvaret, og så krever inn et alminnelig vedlikeholdstilskudd fra faste brukere.

#### Eksempel 5

På fjellet er det alminnelig å innkreve fast bompengerederlag av engangsbrukeren og så differensiere på årsvederlaget mellom hytteboere, gårdbrukere, skogbrukere og så videre, og benytte et system som kombinerer systemet med sone og

klasse som beskrevet i eksempel 3. Innenfor samme lag kan det være aktuelt å bruke forskjellig fordelingsnorm på ulike typer kostnader, for eksempel slik at brøytekostnadene fordeles etter «enhetsvurdering» som i eksempel 2 over, kostnader til asfaltering fordeles etter den avstand som de enkelte oppsitterne som bruker veien har (leddvis fordeling), og utgifter til administrasjon (regnskapsfører, porto, brevpapir) fordeles likt på samtlige brukere.

#### Oppsummering

For eksisterende veier får man ta utgangspunkt i lovens veiledning om det ikke finnes klare avtaler, og forsøke å løse uenighetene ut fra det.

Hvis alle kan tenke at løsningen er rimelig - også om man hadde bodd lenger inne eller ute i veien enn man faktisk gjør - er den antagelig grei... Og så får det bli opp til den enkelte hva som skal veie tyngst: er greit naboskap eller tusen kroner mer eller mindre i årlig avgift!

*Kilder: Veglova av 1963 §§ 54-56 og Gyldendal Rettsdata ved Erik Gauer og Tore Elnæs.*

## Veilag

- Brukerne av veien – med plikter etter veiloven § 54 – utgjør et veilag.
- Så lenge man er bruker av veien, kan man ikke melde seg ut av veilaget.
- Veilaget skal møtes en gang i året eller når det er nødvendig.
- Avgjørelser i veilaget tas med simpelt flertall.
- Når ikke annet er avtalt, har hver i veilaget en stemme.
- Det påligger veilaget å forestå den daglige driften av veien, men denne driften kan veilaget overlate til et veistyre.
- Veilaget kan fastsette vedtekter.
- Veilaget fastsetter den årlige kontingenten, og hvordan den skal innkreves.
- Den enkelte bruker plikter å delta i vedlikeholdet av veien, enten i form av arbeid eller i form av innbetalinger.
- En avtale om veirett bør gjøres på bruksnummer og ikke mellom navngitte personer. (En personlig avtale kan for eksempel ikke overdras ved salg av eiendommen.)
- Veilaget kan avgjøre hvem som skal få bruksrett.
- Veilaget kan vedta at arbeid skal gjøres for den ansvarliges kostnad dersom noen ikke oppfyller sin plikt etter loven.
- Veilaget har tilsynet med at pliktene blir gjennomført slik som fastsatt av veilaget, ved skjønn, jordskifte eller på annet vis.
- Veilaget kan også ta avgjørelser om å:
  - ✓ sette av penger til et fond for utbedringer
  - ✓ ta opp lån
  - ✓ fremme søknad om rett til å kreve bompenger
  - ✓ gi veirett til nye brukere og bestemme vilkårene for denne, og trekke slik bruksrett tilbake
  - ✓ gjøre avtale med eierne til veigrunnen
  - ✓ fremme krav om erstatning
  - ✓ treffe avgjørelse om fartshindre og annen trafikkregulering og om parkering
  - ✓ inngå kontrakt om bygging, utbedring og vedlikehold av veien



# Bompenger krever samtykke fra kommunen

**Eier av privat vei kan ikke selv sette opp bom og kreve penger av forbipasserende. Det kreves godkjenning fra kommunen for at det skal være lov.**

## Samtykke fra kommunen

Når tillatelse til kjøring på veien gjøres betinget av at man betaler et vederlag ved passering av en bomstasjon på veien, snakker man om bompenger. Det kan bare kreves bompenger for ferdsel på privat vei med samtykke fra kommunen. Kommunen skal fastsette størrelsen på avgiften og kan sette betingelser om bestemt bruk av pengene som kommer inn ved bomavgiften.

Kommunen kan også avslå søknad om bruk av bompenger. Et avslag kan skyldes at kommunen gir driftstøtte for at veien skal være åpen for allmenn ferdsel eller at kommunen vurderer bompengene som lite egnet på den aktuelle veien. I så fall må vedlikeholdstilskuddet innkasseres på annet vis.

## Forutsetter eiendomsrett til veien

Utgangspunktet for retten til å kreve bompenger er eiendomsretten til veien og at bompengesystemet er en praktisk metode å foreta innkreving på.

Vanligvis vil faste brukere betale et fast årlig bidrag til vedlikehold av veien, og bompengevederlaget vil bare bli krevet av tilfeldig forbipasserende eller besøkende og brukere som ikke har fast tilknytning.

Det er ikke forbudt å kreve vederlag som overstiger kostnadene forbundet med å holde veien, og som dermed gir et overskudd.

Om veien blir stengt med bom og lås, og bare en mindre krets personer får utdelt nøkkel, kan kommunen ikke uten særlig rettsgrunnlag kreve at bommen skal kunne åpnes for allmennheten.

## Aktuelt i utkantstrøk

Bruk av bompengordning på privat vei er først og fremst aktuelt på fjelloverganger og i utkantstrøk der gjennomfart har et visst omfang, for eksempel «turistveier».

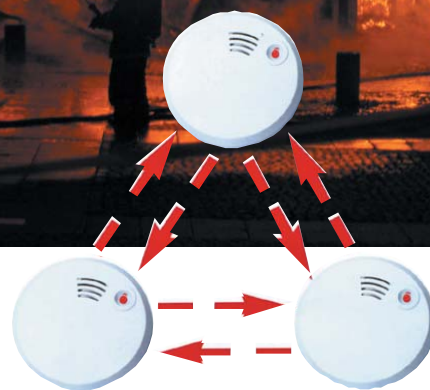
Det finnes også eksempler på privat bompengeneinnkreving for passering av privat eiet bro eller gjennom privat eiet tunnel på et veinett som for øvrig er offentlig. Det er vanlig å fastsette forskjellige bompengesatser etter hva slags type kjøretøy som passerer. Det kan ikke kreves bompenger for bruk av privat vei som etter frilufsloven og sedvane gjelder allmennhetens rett til fri ferdsel i utmark.

## Gebyret til bilens eier, ikke fører

Kommunen kan også fastsette at det kan kreves tilleggsgjeld dersom bompenger ikke betales, og kommunen kan også fastsette størrelsen på tilleggsgjelden. Eventuell tilleggsgjeld kan innkreves fra bilens eier, uavhengig av hvem som var føreren da eventuell snikkjøring ble foretatt.



**Brannsikring av boligen er ditt ansvar!**



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

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

- Brannvarslere
- Brannslukkere
- Brannstiger

Se **[www.modum.com](http://www.modum.com)** eller ring vårt kundesenter i dag. **tel. 55 95 28 80 (08 - 20)**

 **modum**  
SIKKERHETSSENTER

Tlf. 55 95 28 80 - [post.bergen@modum.com](mailto:post.bergen@modum.com)

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø



# Huseiere får støtte til energiltak

**Gjennom Enova får norske husholdninger nå tilgang til nye støtteordninger for energisparing og oppvarmingsløsninger. Hva med støtte til en energirådgiver eller til å kaste ut oljefyren?**

– Over en fjerdedel av energien i Norge går til boliger, og vi ønsker å gjøre boligeierne mer oppmerksomme på gode energiltak i egen bolig ved hjelp av våre tilbud. Nye tilbud til huseierne er derfor blant annet støtte til energirådgiver og støtte til å bytte ut oljefyren med en fornybar oppvarmingskilde, sier Nils Kristian Nakstad (bildet) i Enova.

Trenden i nybyggmarkedet er at det tas i bruk langt mer energieffektive løsninger enn for noen år tilbake. Nå ønsker Enova å øke fokuset på energioppgradering av eksisterende boliger.

– De fleste av boligene som står her i

dag vil også være her om 50 år. Vi må derfor få til en energiomlegging i eksisterende boliger som vil gi en langsiktig virkning i form av redusert energibruk og reduserte klimautslipp, sier Nakstad.

## Vis meg din bolig

Nordmenn bruker 60 milliarder årlig til oppgradering av boliger. Med de nye tilbudene ønsker Enova at husholdningene skal bruke en større andel av kronene til energiltak. For å få mer kunnskap om, og få oversikt over hvilke energiltak du bør gjøre kan du nå få støtte til en energikartlegging av boligen.

– En kvalifisert energirådgiver gjør en vurdering av boligen og lager en tiltaksplan som peker på hvilke oppgraderinger som bør gjøres for å redusere energibruken. Energirådgiveren vil også energimerke boligen, sier Nakstad.

## Pengestøtte

Du kan få inntil 5.000 kroner i støtte fra Enova for en slik energigjennomgang. Velger du å oppgradere



boligen i tråd med tiltaksplanen kan du også få støtte til dette på opptil 125.000 kroner. Støtten vil blant annet være avhengig av ambisjonsnivå

og at boligeieren selv investerer en god del penger i tiltakene.

Velger du å oppgradere boligen kan du oppnå et bedre energimerke, og da kan det også være penger å tjene når du en gang skal selge boligen. Oppmerksomheten om energimerkeordningen er økende. 1 av 3 nordmenn er villig til å betale mer for en bolig med et godt energimerke, viser ferske tall fra en undersøkelse Enova nettopp har gjennomført.







## Hva kan du få i støtte?

### Utfasing av oljekjel

Dersom oppvarmingen i boligen din i hovedsak er basert på oljefyring, kan du få støtte av Enova til å bytte den ut med fornybar vannbåren oppvarming. Støttebeløp: Du kan få støtte på 20 prosent av totalkostnaden og maksimalt 25.000 kroner.

### Omlegging fra elektrisk varme til fornybar vannbåren varme

Du kan få støtte til å legge om fra elektrisk oppvarming til vannbåren oppvarming med fornybar energikilde. Det er to varianter av støtte:

- Bolig med vannbåren varme: Enova støtter 20 prosent av totalkostnaden og maksimalt 10.000 kroner når du bytter ut elektrisk oppvarming med en ny fornybar varmekilde.
- Bolig uten vannbåren varme: Enova støtter 20 prosent av totalkostnaden og maksimalt 20.000 kroner når du bytter ut elektrisk oppvarming med ny fornybar varmekilde, samtidig som du etablerer et nytt fordelingsystem for vannbåren varme.

### Solfanger

Du kan få støtte til en solfanger i kombinasjon med andre fornybare energikilder. Solfangerløsningen skal være integrert med boligens oppvarmingsløsning for tappevann og eventuelt romoppvarming.

Støttebeløp: Du kan få støtte på 20 prosent av totalkostnaden og maksimalt 10.000 kroner.

### Sentralt styringssystem

Du kan få støtte til et sentralt varmestyringssystem for strøm eller vannbaserte løsninger. Systemet må kunne tidsstyre temperatur i minst tre soner som kan kontrolleres uavhengig av hverandre.

Støttebeløp: Du kan få støtte på 35 prosent av totalkostnaden og maksimalt 4.000 kroner.

### Søk før du kjøper

Merk deg at du må ha mottatt tilsagn om støtte før du kan kjøpe. Enova støtter ikke prosjekt som er påbegynt eller gjennomført.

Se [enova.no](http://enova.no) for fullstendig oversikt over støttevilkårene.

## Denne vil ikke nordmenn ha med på boligkjøpet

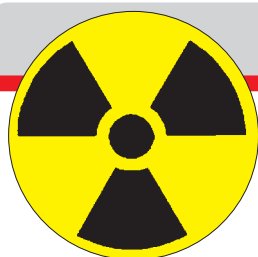
**Seks av ti nordmenn synes boliger med oljefyr er mindre attraktive enn andre boliger. Fra 2020 det er det varslet forbud mot fyring med fossil olje i husholdningene. Nå kan du få støtte fra Enova til å bytte ut miljøsynderen.**

En oljekjel slipper ut nærmere seks tonn Co2 i løpet av året. Dette er ikke nordmenn spesielt opptatt av å få med på kjøpet når de er på boligjakt.

I en ny undersøkelse oppgir 63 prosent av respondentene at de anser oljefyr som lite attraktivt når de vurderer ny bopel.

– Utfasing av oljekjel er et klimatiltak som har vært etterspurt fra boligieierne. Oljefyr er blant det mest miljøfiendtlige man kan ha i en bolig. Med den nye støtteordningen håper vi at så mange som mulig vil benytte sjansen til å bytte den ut med en fornybar varmekilde, sier Nils Kristian Nakstad i Enova.

Et flertall i Stortinget ønsker forbud mot oljefyring i husholdningene fra 2020. Fremdeles er det over 60.000 husstander i Norge som har oljekjel. Tilbudet Enova nå har lansert gjør at boligeiere kan få opptil 25.000 kroner i støtte for å bytte oljekjelen med en fornybar energikilde basert på vannbåren oppvarming.



## Radon ?

**Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger**

**Tlf: 55 34 90 00**



**SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - [www.effecta.no](http://www.effecta.no)**

# Dette MÅ du vite om boligutleie:

**Fremdeles møter vi utleiere som sier at «vi har nå alltid gjort det på den måten, og det har gått bra», uten at de tar hensyn til husleielovens regler. Og det gjelder minst like ofte de som har holdt på med utleie lenge, som de som er ferske utleiere. Det kan gå bra, men risikoen for tap og problemer øker.**

*Av Anniken Simonsen*

Får du inn en leier som ikke er like grei som alle de du tidligere har vært så heldig med, er det lurt om du har gjort det du kan for å sikre deg på en god måte. Her får du vite det aller viktigste du må passe på, avhengig av hvilken fase i leieforholdet du er:

I ferd med å inngå ny avtale, midt i et leieforhold eller om det er tid for å avslutte.

## **Før leieforholdet starter:**

✓ Sjekk leiers referanser. Vær kritisk om du ikke får informasjon om leier.

✓ Ta bilder av alle rom og alt inventar før ny leier flytter inn.

✓ Inngå alltid skriftlig standardkontrakt med utkastelsesklausul, gjerne den blå husleieboken.

✓ Lag en inventarliste som signeres av begge parter og vedlegges kontrakten.

✓ Skal leier ha spesielle plikter (for eksempel trappevask eller snømåking), ta det med i den skriftlige kontrakten.

✓ Krev sikkerhet – depositum eller eventuelt garanti – helst tilsvarende minst tre måneders husleie, maksimum tilsvarende seks husleier.

Depositum skal opprettes på sperret konto i bank, bruk den samme banken som husleien betales til. Utleier skal betale gebyret for opprettelse av depositumskonto.

Depositum må ikke betales til utleiers vanlige konto – selv om partene er enige om det – da blir det regnet som en ulovlig forskuddsleie. Garanti





– vanligvis fra NAV – kan opprettes i stedet for depositum, men sjekk nøye hva garantien dekker

✓ Inngå tidsbegrenset kontrakt.

Lovens hovedregel er minstetid på tre år. Men leier du ut lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig og du selv bor i samme hus, er minstetiden ett år.

Det finnes andre unntakstilfeller som gir mulighet til kortere leietid dersom lovens strenge krav er oppfylt.

Undersøk reglene på forhånd hvis du er i tvil om lovligheten av den tidsbegrensningen du planlegger å avtale. Er den avtalte tidsbegrensningen ulovlig, regnes kontrakten som tidsubestemt!

✓ Sett deg inn i reglene om husleieøkning.

For ettårskontrakter kan ikke leien endres i leieperioden. For treårskontrakter kan leien kun justeres med konsumprisindeksen i leieperioden.

✓ Vanligvis avtales gjensidig oppsigelsesadgang, også i de tidsbegrensede avtalene.

Det er avtalefrihet for oppsigelsestidens lengde, og det er også mulig å avtale bindingstid eller begrensninger i oppsigelsesadgangen – undersøk reglene på forhånd hvis dette er aktuelt.

✓ Gi ikke fra deg nøkkelen før kontrakten er underskrevet og depositum og første husleie er på plass. Har leieren først flyttet inn, er leieforholdet i gang!

### Underveis i leieforholdet:

✓ Foreta tilsyn med leiligheten – gi leier varsel og ta en befaring for eksempel hvert halvår.

✓ Du kan ikke låse deg inn i utleid bolig uten etter avtale.

✓ Om leier bryter avtalen eller husordensreglene, gi *skriftlige* advarsler. Ta vare på en kopi av alt du sender leier.

✓ Er leier sen med husleiebetalingen, send påkrav et par dager etter forfall. Bruk skjemaet *Påkrav – varsel om tvangsfravikelse*.

✓ Har leier ikke betalt innen 14-dagersvarselet i påkravet, må du vurdere å begjære fravikelse via namsmannen.

Ta kontakt med Huseierforeningen eller med namsmannen om du er i tvil eller trenger hjelp til dette.

✓ Du kan ikke øke husleien utenom husleielovens strenge regler, og du kan heller ikke ensidig endre andre vilkår i kontrakten underveis i leieforholdet.

✓ Hvis du vil si opp leieforholdet før leieperioden er over, må du ha en god grunn for det.

Det er også strenge formkrav til oppsigelser og du må derfor bruke skjemaet *Oppsigelse*, ellers risikerer du at oppsigelsen er ugyldig og leier ikke trenger å ta hensyn til den.

Ta kontakt med Huseierforeningen om du er i tvil.

### Avslutning av leieforholdet:

✓ Gå gjennom boligen sammen med leieren, helst i godt dagslys.

Hvis dere er uenige om rengjøringen eller skader, eller hvis leier ikke er til stede ved gjennomgangen, må du ta bilder for å dokumentere tilstanden ved fraflytning.

Du må ikke medvirke til utbetaling av depositumet før du har tatt en grundig gjennomgang av boligen.

Husk at leier har betalt for å bo og leve i boligen, og alminnelig slitasje må du akseptere.

✓ Er alt i orden, eller hvis leier og utleier er enige om hva som skal trekkes fra depositumskontoen, går partene sammen i banken for utbetaling.

✓ Blir dere ikke enige, må du sende en betalingsoppfordring til leier med oversikt over ditt krav.

Hvis leier ikke betaler, kan tvisten bringes inn for Husleietvistutvalget. Er du i tvil, kan du kontakte Huseierforeningen eller Husleietvistutvalget direkte – les mer på htu.no.

Får du brev fra banken om at leier krever utbetaling og du ikke er enig i dette, må banken få kopi av din klage til Husleietvistutvalget innen fristen i brevet.

✓ Om leier ikke flytter ut den dagen leieforholdet er slutt, må du sende skjemaet *Flytteoppfordring*.

Du har ikke lov til selv å kaste leieren ut, skifte lås eller sette tingene på gaten.

✓ Om leieren ikke har flyttet ut i henhold til 14-dagersfristen i flytteoppfordringen, vil neste skritt være å begjære utkastelse via namsmannen.

Ta kontakt med Huseierforeningen eller med namsmannen direkte om du er i tvil om fremgangsmåten for dette. Leieren kan komme i erstatningsansvar om han ikke flytter ut når han skal.



### DEN BLÅ HUSLEIEBOKEN

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

Gir alternativer til valg i de tilfeller husleieloven kan fravikes. Utkastelsesklausul.

**Medlemspris: 25,-**  
Ikke medlemmer: 50,-

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



# Siden sist

## Tilskudd til tilpasning av boliger

**Over hele landet har kommunene nylig fått beskjed fra Husbanken om at de har fått tildelt penger som kan søkes av personer som har behov for å bygge om boligen for å bli boende hjemme lenger.**

Husbanken forutsetter at kommunene bruker opp pengene i løpet av året. Ved årsskiftet stod 80 millioner kroner ubrukt på kommunale konti. I alt 172,5 millioner kroner er til fordeling blant kommuner med innbyggere som trenger å bygge om boligen for å bli boende hjemme lenger.



– Jeg forventer at kommunene utøver et romslig skjønn nå når ordningen er styrket såpass mye, sier Bård Øistensen (bildet) direktør i Husbanken. Han understreker at det

også er forutsatt at kommunene faktisk bruker de tildelte midlene i løpet av året.

Tilskuddet skal brukes til ulike formål og den enkeltes behov må vurderes individuelt. Det kan søkes om støtte til enkle tiltak som å fjerne terskler for å bedre tilkomsten til boligen, men også til større ombygginger for å tilrettelegge boligen i forhold til søkers funksjonsnedsettelse. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd.

– Kommunene bør ikke benytte absolutte inntektsgrenser i slike saker. Den økonomiske behovsprøvingen skal gjøres ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomiske situasjon på sikt etter at tilpasningstiltaket er gjennomført, understreker husbankdirektøren.

«Flere eldre og personer med funksjonsnedsettelse ønsker i dag å bo hjemme i egen bolig så lenge som mulig. Det er god samfunnsøkonomi å tilrettelegge boliger. Tilskudd til tilpasning kan i mange tilfeller være et viktig virkemiddel for å få til dette», heter det i følgebrevet til kommunene.



## Drømmer om bolig i utlandet

**Stadig flere drømmer om egen bolig i utlandet, og Spania er fortsatt favoritten. Mange tror at prisene er på det laveste og at tiden er inne for å kjøpe.**

Det er Prognosesenteret som har gjennomført en undersøkelse som viser at hele 48.600 norske husholdninger har mer eller mindre konkrete planer om å kjøpe feriehus utenfor Norge.

– Interessen for eiendom i utlandet har aldri vært høyere, slår partner Bjørn-Erik Øye i Prognosesenteret fast overfor Dagens næringsliv.

Tallet er det høyeste Prognosesenteret noensinne har registret – og flere enn antallet som drømmer om hytte ved kysten av Norge. Men alle som planlegger å gå til anskaffelse av feriebolig i utlandet, kommer riktignok ikke til å realisere drømmen.

– Vi regner med at rundt 15 prosent,

det vil si i overkant av 7.000 husholdninger, faktisk vil gjennomføre kjøpet, forteller Øye. Av disse vil 1 av 3 havne i solhungrige nordmenns favoritt, Spania.

– Den kraftige interessen for Spania fortsetter å øke. Mange har ventet, men tenker i dag at risikoen for et veldig stort ytterligere prisfall er mindre enn det har vært på lenge, sier Øye.

Han tror «rushet» av norske kjøpere på det spanske feriemarkedet også kan forklares med demografiske endringer.

– Andelen voksne mennesker øker i den norske befolkningen og den kommende pensjonistgjengen har ikke tenkt å havne på gamlehjem med det første. De selger eneboligen, flytter i leilighet og planlegger å nyte livet på sine eldre dager.

Siden desember 2007 har boligprisene falt dramatisk i Spania. Langs Middelhavskysten har boligene i gjennomsnitt blitt mer enn 40 prosent billigere.



## Selger huset ved skilsmisse

**Skilsmisse er en av hovedårsakene til at folk selger eneboligen sin.**

Det kommer fram i en undersøkelse av Meglerinnsikt gjort blant meglere tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund. De har fått spørsmål om hva som er de viktigste grunnene til at folk selger og kjøper eneboliger.

– Det er etter hvert blitt knyttet store verdier i det å eie en enebolig. I mange tilfeller har den ene av partene, av økonomiske årsaker, ikke mulighet til å beholde eneboligen. For at begge parter skal ha mulighet for å skaffe seg den nødvendige kapitalen det trengs for å kjøpe seg en ny bolig må eneboligen de eide sammen legges ut for salg når de skiller lag, sier direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Finn Tveter (bildet).



### Barna flytter hjemmefra

Svaret fra de nesten 700 eiendomsmeglerne over hele landet som har vært med i undersøkelsen og til daglig kjenner pulsen på boligmarkedet, viser at også mange selger eneboligen sin på grunn av at de er blitt eldre og at barna er blitt store og flyttet hjemmefra. Hovedgruppen av selgere finnes i aldersgruppen 56-65 år. Dårlig økonomi anses ikke som noen vesentlig grunn til å selge.

– Den generelle økonomiske situasjonen i Norge gjør at det er svært få som er nødt til å selge eneboligen sin på grunn av dårlig økonomi alene, men gjør det av andre grunner. Det at noen ønsker noe mindre og mer lettstelt etter at barna har fløyet ut av redet følger den normale syklusen, sier Finn Tveter.

### Kjøper enebolig ved familieførøkelse

På den annen side viser undersøkelsen at den viktigste årsaken til at folk kjøper seg enebolig er at de har fått flere familiemedlemmer eller at de venter seg familieførøkning i nær framtid. Alder og økonomi er også faktorer som er vesentlige blant kjøperne av eneboliger. I disse tilfellene blir alder sett i lys av at eiendomsmeglerne opplever at nesten 90 prosent av kjøperne av eneboliger er under 45 år.

– Vi ser her at eneboligkjøperne er i den andre enden av skalaen i forhold til selgerne. Større familie krever mer plass, og at mange også får mer å rutte med etter at den første etableringsfasen er over, er forståelig, sier Tveter.

## Nå kommer gjenvinningsstasjonen til deg – på hjul!

**Hver uke kommer nå en gjenvinningsstasjon på hjul og tar imot avfall fra sentrumsbeboerne.**

Hver uke frem til nyttår vil BIR-bilen stå på fire faste steder til samme tidspunkt, kl. 15.00-19.00. Bilen tar imot avfall som ikke skal kastes i bosset på grunn av størrelsen eller innholdet av miljøgifter.

Bilen tar imot det meste, bortsett fra hageavfall og matavfall. Levér ting som ødelagt sportsutstyr, leker, metall, trevirke, papp, utslitte tepper og puter, utrangert elektrisk- og elektronisk avfall (ee-avfall), samt farlig avfall. Husk at barneleker skal kastes som ee-avfall om de bruker strøm eller batteri.

Krystall, porselen, service av steingods, blomsterpotter, ildfaste former, keramikk, m.m. må ikke kastes i returpunkt for glass- og metallemballasje. Ta det med til BIR-bilen og levér det sammen med takstein og fliser.

Det nye leveringstilbudet er ment for alle som vil kvitte seg med mindre mengder avfall. Leverer du avfall med bil og tilhenger må du kjøpe direkte til en gjenvinningsstasjon. I Bergen kommune er de åpne fra mandag til fredag frem til kl. 20.00. Det koster det samme å levere avfall til bilen som på gjenvinningsstasjonene.

Se bir.no eller mobil.bir.no for mer informasjon om prøveprosjektet.



**VESTLANDSKE  
TAKST & TILSTANDSRAPPORT**  
Byggmester Gunnar Westrheim



- fagkunnskap gir trygghet.



Taksering og tilstandsrapport  
av bolig  
Befaring av alle typer  
boenheter ved:  
skade, bygningsfeil og  
fuktproblemer

– Vi gir trygghet ved kjøp og  
salg av bolig –

Unngå den kommunale  
papirmøllen!  
Vi er behjelpelige med  
byggesaker (ansvarlig søker)  
og seksjonering

Dagtid tlf. 95 85 59 26  
Kveld tlf. 55 93 23 50



Tilsluttet malerm. landsforbund

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

**Kontakt oss  
for tilbud.**



Ellerhusens vei 2 - 5035 Bergen  
Tlf. 55 95 15 70  
Faks: 55 95 16 30  
Mobil: 934 63 070

post@malermester-andersen.no  
www.malermester-andersen.no

# Foreslår lengre minstetid ved tidsbestemte leieavtaler

## Om regjeringen får det som de vil, ligger det an til at minstetid for tidsbestemte avtaler ved leie av bolig økes fra tre til fem år.

I regjeringens boligmelding som ble fremlagt i mars, foreslås det å øke minstetiden på tidsbestemte leiekontrakter fra tre til fem år. Regjeringen vil på denne måten sikre at familier som leier bolig, kan bo lenger på samme sted.

### – Skaper trygghet for de som leier

– Det handler om å skape trygghet for familiene som leier. Å bo to år lenger på samme sted betyr mye i et barns liv, sier kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsete.

Husleieloven åpner i dag for tidsbestemte kontrakter, men hovedregelen er at det for boligleie er en minstetid på tre år. Regelen har riktignok flere unntak som muliggjør at det avtales kortere leietid.

Under utredningen av husleieloven foreslo Husleielovutvalget (NOU 1993: 4) at minstetiden for leiekontrakter som hovedregel skulle være fem år. Kommunal- og regionaldepartementet landet imidlertid på at leieavtaler for bolig som hovedregel skulle bestå i tre år. Når departementet begrunnet at minstetiden burde settes til tre år - og ikke til fem, skyldtes det hensynet til at en

del utleiere kunne slutte med utleie dersom minstetiden ble for lang, noe som i så fall ville gi dårligere utnyttelse av boligmassen. Departementet ville med dette forsøke å unngå disse samfunnsmessige uheldige virkningene.

### Vil sende forslag på høring

Nå ser altså departementet annerledes på det:

«Departementet meiner at ei auka minstetid til fem år truleg ikkje fører til at mange utleigarar trekkjer bustadene ut av marknaden. Regelendingane gjeld ikkje for bustader som i dag er unnatekne frå hovudregelen, slik som utleige av del av eigen bustad. Her finn ein truleg dei bustadene der det er størst fare for at eigarane trekkjer bustaden ut av marknaden. Nokre fleire bustader kan bli selde som eigarbustader etter ein slik regelending. Det vil auke tilgangen på eigde bustader.», heter det i boligmeldingen.

Departementet vil dermed sende på høring et forslag om å utvide minstetiden for tidsbestemte leieavtaler fra tre til fem år som hovedregel.

### Vil stimulere utleievirksomhet

I tillegg foreslås flere endringer for å gi tryggere forhold for leiere og stimulere til bedre utleievirksomhet. Blant annet vurderes det hvordan Husbankens grunnlån kan bli mer

egnet for å bygge eller utbedre leieboliger.

For regjeringen er det viktig at boligpolitikken klarer å møte den varslede befolkningsveksten de neste 20 årene.

Et mål i boligmeldingen er å sikre raskere igangsetting av boligbygging. Kommunalministeren ønsker flere nye byer rundt Oslo og andre regionsentre. Et virkemiddel er å gi kommunene muligheten til å eksproprierte tomter som står ubygde.

– Dersom tomter blir liggende ubrukt lenge, må kommunene ha mulighet til å ta dem tilbake gjennom ekspropriasjon, sier Navarsete.

### Plan for miljøvennlig boligbygging

I forbindelse med boligmeldingen lanserer miljøvernminister Bård Vegar Solhjell (SV) en såkalt superplan for miljøvennlig boligbygging. Planen omfatter blant annet nye statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Konsekvensen av planen er at flere kommer til å bosette seg der hvor staten mener det er best at vi bor de neste årene.

Langt flere boliger skal i framtiden bygges nær jernbanestasjoner, buss- og holdeplasser og andre kollektivtilbud enn hva som er tilfellet i dag.





# Utleie til turister

## – med eller uten skatt

**Reiser du vekk i sommer og lar boligen eller hytten stå tom? Hvorfor ikke leie ut og tjene noen ekstra kroner? Vi viser deg hvilke leieinntekter som er skattefrie og hvilken leie som skal beskattes.**

*Av Terje Dahl*

Hvorvidt inntekter fra utleie av bolig og fritidsbolig er skattepliktige, er ikke alltid lett å finne ut av. Lettere blir det ikke når leieinntekter fra henholdsvis bolig og fritidsbolig behandles ulikt etter skatteloven.

### **Beløpsgrense på 20.000 kroner**

Det er ikke lenger slik at en kan leie ut sin egen bolig inntil halve inntektsåret uten at inntekten skattlegges. Denne gunstige skatteregelen ble avvirket i 2008, og nå er hovedregelen at leie kun er skattefri når inntekten i løpet av et inntektsår ikke overstiger 20.000 kroner.

Beløpsgrensen på 20.000 kroner omfatter bare leieinntekter fra den perioden hvor hele eller en større del av egen bolig er utleid. Overskrides beløpsgrensen, skal boligen regnskapsføres for hele året. Også de leieinntektene som skriver seg fra en periode hvor boligen er utleid i mindre omfang, vil da være skattepliktige.

### **Skattefelle**

Leier du fra før ut en del av huset ditt, for eksempel en hageleilighet, må du vokte deg for at leieinntekt fra egen leilighet og øvrig leieinntekt

ikke overstiger beløpsgrensen på 20.000 kroner.

Dersom du har 7.000 kroner i måneden for en hageleilighet og i tillegg leier ut egen bodel for 15.000 kroner i juli måned, vil beløpsgrensen dermed være oversteget. Dette vil medføre at all leieinntekt samme år, både fra ferieleien og helårsleien fra hageleiligheten vil være skattepliktig. Da må du altså betale skatt av ekstraintekten på 15.000 kroner pluss årlig leie fra hageleiligheten (84.000 kroner), som i utgangspunktet var skattefri.

Når boligen din består av to boenheter, og det er den enheten med lavest utleieverdi du leier ut til feriegjester, vil leieinntekten være skattefri forutsatt at du bor i den andre leiligheten. Så lenge dette vilkåret er oppfylt, gjelder altså ikke beløpsgrensen på 20.000 kroner.

### **Fribeløp for fritidsbolig**

Når det gjelder hytter eller typiske fritidsboliger som leies ut i sin helhet deler av året eller en mindre del leies ut over lengre tid, beskattes ikke disse på samme måte som egen bolig.

Mens inntekt fra boligutleie enten anses som skattefri (fritaksligning) eller medfører at all leieinntekt beskattes (regnskapsligning), behandles leie fra fritidseiendom på følgende måte: Brutto leie på inntil 10.000 kroner er skattefri inntekt. Overstiger inntektene dette beløpet, tas 85 prosent av det overskytende beløp

med som inntekt. Det gis ikke fradrag for vedlikeholdskostnader og andre løpende kostnader.

Eier skattyteren flere fritidseiendommer, gis det et fribeløp på 10.000 kroner for hver eiendom.

Forutsetning for denne type beskatning er at eieren over tid benytter eiendommen i rimelig omfang og at den ikke er gått over til å få karakter av utleieeiendom.

En hytte som leies ut permanent, skal regnskapsføres tilsvarende en utleiebolig og leieinntekten vil da være skattepliktig etter fradrag for kostnader.

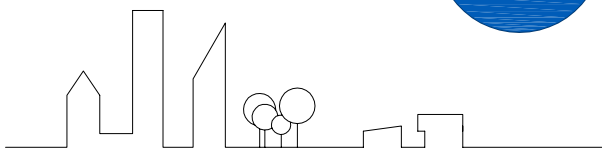
### **Hva er bolig og hva er fritidsbolig?**

Siden beskatningen er forskjellig, trenger en å vite hva som – skattemessig – anses som bolig og hva som regnes som fritidsbolig.

En eiendom som brukes som fast bolig, beskattes etter reglene om bolig. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen bebos av eieren selv, leietakere eller andre.

Skattereglene for fritidsboliger kommer til anvendelse på eiendommer som eieren bruker til beboelse uten at eiendommen i samme periode er vedkommendes faste bolig eller pendlerbolig. Hytte eller landsted er typiske fritidseiendommer, men også byleiligheter og andre ordinære boliger vil kunne anses som fritidsbolig.

arkitektkontoret



arkitekt Elisabeth D. Rakner  
Endregårdsbakken 6  
5019 Bergen  
55367980 - 90507116  
rakner@arkitektkontoret21.no



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

Ved utleie vil det være avgjørende om eiendommen etter en helhetsvurdering fremstår som fritidsbolig.

En hytte som leies ut til noen som bruker den som sin faste bolig, mister lett sitt preg av å være fritidsbolig og skal i så fall beskattes som om det var en vanlig bolig.

#### **Skatt eller ikke?**

Hva blir så konsekvensene når man leier ut henholdsvis en ordinær bolig og en fritidsbolig til turister og andre ferierende?

La oss se på et eksempel med utleie i seks sommeruker med en ukesleie på 5.000 kroner. Samlet leie er 30.000 kroner, mens kostnader påløper seg til 5.000 kroner over seks uker:

Leieinntekter fra utleie av egen bolig blir beskattet med 28 prosent av 30.000 kroner minus faste kostnader. Med 5.000 kroner i fradragberettede kostnader, vil det gi en skatt på 7.000 kroner. Utleie av hybler eller leilighet i bolig med to boenheter, utløser ikke skatt under forutset-

ning av at eieren selv bebor minst halvparten av huset, målt i utleieverdi. Leieinntekter fra utleie av en fritidsbolig som du selv ellers bruker resten av året, vil bli beskattet med 4.760 kroner ( $30.000 - 10.000 = 20.000 \times 85\% = 17.000 \times 28\%$ ). Utleie av fritidseiendom som ikke brukes av eier, beskattes med 28 prosent av nettoinntekt fra første krone. Dette medfører altså 7.000 kroner i skatt i vårt eksempel.

#### **Lønnsomt med utleie under 20.000 kroner**

Leier du ut en leilighet som du ellers benytter som fritidsbolig, vil du altså med en leieinntekt på 30.000 kroner få to-tre tusen mindre i skatt enn om leiligheten hadde vært benyttet som bolig. Ved utleie av leilighet som anses som bolig, vil det med andre ord ikke være særlig lønnsomt å leie ut for mer enn 20.000 kroner - altså beløpsgrensen for skattefri utleie. Av de to siste ukesleiene (kr. 10.000) vil utleier kun sitte igjen med ca. 3.000 kroner etter skatt.

#### **Husk utleieskjema**

Husk at utleierye som får inntekt til

beskatning, plikter å levere årsoppgjørsskjema for utleie av fast eiendom (RF-1189) sammen med selvangivelsen. Skattefri utleie skal ikke innberettes. Er det tvil om at leieinntekten er skattepliktig, bør opplysninger om leieforholdet gis på et vedlegg til selvangivelsen.

#### **Unngå å komme over i virksomhet**

Har du korttidsutleie av flere leiligheter eller driver pensjonatlignende virksomhet, må du være oppmerksom på at det vil kunne anses som virksomhet. Slik utleie medfører normalt et høyere aktivitetsnivå enn ordinær utleie.

Dersom sommerutleie gjentas hvert år og omfatter for eksempel daglig rengjøring og vasking av sengetøy og lignende, kan det dermed tenkes at den samlede utleien blir sett på som virksomhet.

Inntekt fra utleie i virksomhet vil være grunnlag for trygdeavgift og toppskatt i tillegg til å inngå i alminnelig inntekt. Nettoinntekt etter skatt vil dermed bli betydelig redusert.





# Viktig med skriftlig avtale

**Ved utleie av bolig til ferie- og fritidsbruk gjelder ikke husleieloven, og det er desto viktigere å ha en skriftlig kontrakt. Tenk nøye gjennom hva avtalen må inneholde.**

Når sommeren nærmer seg øker utbudet av annonser for feriebolig til leie i aviser og på ulike nettsteder. Stadig flere har innsett at det kan være en god idé å leie ut sin egen bolig om sommeren når de likevel er bortreist.

## **Ikke bundet av husleieloven**

Før du overlater eiendommen din til de ferierende, er det imidlertid visse ting du må tenke på. For det første bør du vite at utleie av eiendom til ferie- eller fritidsbruk ikke reguleres av husleieloven. Det avgjørende vil være formålet med leieavtalen, ikke eiendommens karakter. Leier man for eksempel ut en leilighet i Bergen til ferieopphold, er man utenfor loven selv om leiligheten i seg selv er beregnet til fast beboelse og vanligvis brukes som helårsbolig.

At husleieloven ikke gjelder, betyr at man i utgangspunktet står fritt til å avtale hva man vil. Loven vil imidlertid kunne anvendes analogisk i tilfelle leieavtaler er tause eller uklare, særlig med hensyn til partenes rettigheter og plikter.

## **Viktig med leiekontrakt**

En leiekontrakt kan og bør følge samme lest som en husleieavtale, men la det klart fremgå at det gjelder leie av husrom til ferie- og fritidsbruk. Leieavtalen bør inneholde en beskrivelse av hva som inngår i leieobjektet. Har du avlåst en del av huset, bør du presisere at dette arealet ikke inngår i leieforholdet. Bruk av hage og uteområde må spesifiseres. Det samme må bruk av sykler, grill, sports- og fiskeutstyr og andre ting som ofte finnes på eiendommen.

Varigheten av leieforholdet med opphørsdato må klart angis i kontrakten, gjerne også tidspunktet for når boligen må være tilbakelevert.

Leien og betaling av denne må også klart fremgå av avtalen. Husk at leien vanligvis vil inkludere strøm, bredbånd, kabel-tv og lignende. Du kan gjerne kreve separat betaling for dette, men det enkleste vil være å bake kostnadene inn i leiesummen.

## **Forskuddsbetaling av leie og sikkerhet**

Ved kortidsutleie bør man som regel kreve forskuddsbetaling av hele leiesummen. Dessuten bør du ha sikkerhet for skyldig leie, skader på bolig eller innbo og andre krav som kan oppstå.

Størrelse på beløpet som stilles i sikkerhet, må vurderes i det enkelte tilfelle. Ved fastsettelsen av beløpet må du ta høyde for at møbler, inventar og utstyr kan bli skadet eller ødelagt. Det er ikke uvanlig at beløp som stilles i sikkerhet er høyere enn selve leien.

Sikkerhet kan du kreve innbetalt samtidig med betaling av leien. Pengene kan innbetales til din konto, og du er ikke bundet av husleielovens restriktive bestemmelser om opprettelse av depositumskonto i bank. Men husk at dette er leiers penger: Oppstår ikke noe krav utover leie, skal beløpet tilbakebetales leieren når boligen er tilbakelevert.

## **Leier kan pålegges plikter**

Det er for øvrig ingen ting i veien for at du pålegger leieren plikter i leieavtalen. Leier du ut bolig med hage over noen uker, vil det være naturlig at du avtaler at leieren skal klippe plen og vanne planter og blomster.

Som ved ordinære husleieforhold, bør leieavtalen inneholde en såkalt utkastelsesklausul. Leieren vedtar da at han kan kastes ut uten søksmål dersom han ikke betaler leien eller i tilfelle han ikke flytter ut når leietiden er utløpt.





# 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

## Leieinntekter fra næringslokaler i egen bolig

**Vi vurderer å kjøpe en bolig som har næringslokaler i første etasje, og lurer på om reglene om skattefrie leieinntekter er de samme ved utleie til boligformål og til næringslokaler.**

Reglene om skattefrie utleie i skatte-loven § 7-2 (1) gjelder uansett om utleieinntekten skriver seg fra bolig eller næringslokaler.

Skattefrihet forutsetter altså i begge tilfeller at eieren benytter minst halvparten av boligen til egen bruk, regnet etter utleieverdien. Med utleieverdi må forstås verdien på det frie marked til det formål arealene skal brukes til.

Ved utleie av for eksempel kontorlokaler, hvor leieverdien er høyere enn utleie til boligformål, vil sammenligningsgrunnlaget således være utleieverdien til kontorlokaler for den del som skattyter ikke bruker selv, og leieverdien ved utleie til boligformål for den del som skattyter bor i selv.

## Leiers kjøperett ved seksjonering

**Jeg har en boligeiendom med tre leiligheter, som jeg nå vil seksjonere. To leiligheter står allerede tomme, mens den siste er leid ut på ettårskontrakt som utløper 31. desember. Hvis jeg vil unngå at leieren får kjøperett, må jeg vente til han har flyttet ut før jeg sender inn søknad om seksjonering?**

Ved seksjonering av eiendom har

visse leietakere av bolig kjøperett til den seksjonen som omfatter den leide bruksenheten. Eierseksjonsloven gir leieren rett til å kjøpe seksjonen til 80 prosent av markedsverdi med fradrag for påkostninger som leieren selv har bekostet. Det er ikke noe vilkår for å bruke kjøperetten at eieren ønsker å selge på det aktuelle tidspunkt.

Det er imidlertid krav knyttet til leieavtalens varighet for at kjøperett skal kunne gjøres gjeldende. Leieavtalen må etter sitt innhold ha vart i minst to år når den utløper. Det vil altså ikke være et spørsmål om hvor lenge leieren faktisk har bodd i leiligheten, men hvor lenge han har kontraktsfestet rett til å bo.

Er det kun inngått en ettårskontrakt, vil altså leieren i utgangspunktet ikke ha kjøperett etter loven. Har leieren imidlertid fornyet en ettårskontrakt minst en gang, vil han derimot oppfylle vilkårene for kjøperett etter loven.

Det er verdt å gjøre oppmerksom på at tidsbestemte kontrakter som er inngått i strid med husleielovens bestemmelser om minstetid, skal regnes som tidsubestemt slik at leieren i så fall vil ha kjøperett.

Det er tidspunktet for innføring i matrikkelen, som er bestemmende i forhold til leiers kjøperett. Det er derfor ikke avgjørende om vedkommende leide bolig da begjæringen ble sendt kommunen. Tidspunktet for innføring i matrikkelen er når kommunen utsteder matrikkelbrev, etter at melding om matrikkelføring er tinglyst hos Statens kartverk. Tidspunktet inntreffer vanligvis flere måneder etter at begjæring er sendt inn, men en vil aldri kunne være sikker på hvor lang tid seksjoner-

ingen tar. Om du vil være 100 prosent sikker på å unngå leiers kjøperett, råder vi deg derfor til å vente med å sende seksjoneringsbegjæring til leietaker har flyttet ut.

## Opphør av tidsbestemt leieavtale

**Vi har leid ut en leilighet med en tidsbestemt kontrakt på tre år. Avtalens utløp nærmer seg, men leieren har gitt beskjed om at han akter å bli boende. Kan vi enkelt avslutte leieforholdet, og hva gjør vi om leietaker ikke vil flytte?**

Har man en tidsbestemt kontrakt inngått i samsvar med husleielovens bestemmelser, kan utleier selv avgjøre om han vil inngå en ny kontrakt med eksisterende leietakere eller om han vil leie ut til andre eller disponere leieobjektet selv.

Viser det seg at leieren ikke flytter ut til avtalt tid, må utleier i så fall rette en skriftlig flytteoppfordring til leieren. Denne flytteoppfordringen, som tidligst kan sendes på utløpsdato, skal gjøre leieren oppmerksom på at avtalen er utløpt og en oppfordring om straks å flytte.

Inneholder leiekontrakten en vedtakelse fra leietaker om at han kan kastes ut uten søksmål ved leietidens slutt (utkastelsesklause), skal han samtidig varsles om at dersom fraflytting ikke er skjedd innen 14 dager, vil det bli begjært tvangsfravikelse.

Dersom leieren ikke følger flytteoppfordringen, vil i neste omgang namsmannen sørge for en utkastelse etter at du fremsetter begjæring om dette.





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

**Taktekker  
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64  
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for  
 Bergen Huseierforening sine medlemmer

**Visste du at ...**

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

**utfører:**

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

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

Epost: [uj@ujas.no](mailto:uj@ujas.no)  
[www.ujas.no](http://www.ujas.no)




**Glassmesteren  
på Møhlenpris**

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



**HELE  
RUTER AS**

Tlf 55 32 22 10    Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



**Rørkompaniet AS**

**TOTALENTREPRISE BAD**

Alt i rørleggerarbeid  
 Egen tømreravdeling  
 Besøk vår eksklusive  
 baderomsutstilling

Medlemsfordeler (vis medlemskort)

---

Landåsveien 11 - 5096 Bergen  
 Telefon 55 36 16 16  
 Faks 55 36 16 25  
 E-post: [rorkompaniet@rorkomp.no](mailto:rorkompaniet@rorkomp.no)  
[www.rorkomp.no](http://www.rorkomp.no)

**ISS** **SKADEDYRSERVICE**  
MATVARETRYGGHET - SOPPSANERING

**Skadedyrkontroll - Hussoppsanering  
 Matvaretrygghet - Radonmåling**

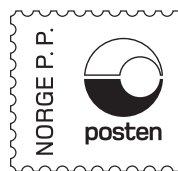
Gratis rådgivning - 10% rabatt på serviceavtaler  
 Tlf. 55 34 20 00 - Faks 55 12 38 84  
 E-post: [skadedyr-bergen@iss.no](mailto:skadedyr-bergen@iss.no)  
[www.iss-skadedyrservice.no](http://www.iss-skadedyrservice.no)

**Advokat  
EINAR LANGLO**

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

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

**B**-Økonomi



RETURADRESSE:  
Bergen Huseierforening  
Øvregaten 21  
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

## Be om pristilbud!

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

## Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

# Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

## Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

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



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m<sup>2</sup> med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

# Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

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