



## Oppsigelse av leier

Når utleier vil avslutte et leieforhold

**Korttidsleie kan gi høyere skatt**





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

**Taktekker  
FRANTZEN** eftt. AS

Ring 55 31 61 64  
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for  
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



**Standard  
tenancy  
agreement**

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

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

**Glassmesteren  
på Møhlenpris**

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



**HELE  
RUTER** AS

Tlf 55 32 22 10    Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



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

**- Byggesaksrådgivning  
- Byggesøknader**

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




**Dialogen**  
Siviling. Hans Ree

Tlf.: 41 14 81 14    e-post: [post@dialogen.no](mailto:post@dialogen.no)  
 Mer opplysninger på [www.dialogen.no](http://www.dialogen.no)

**vestlandske**  
Byggservice, Takst & Tilstandsrapport




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

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

Vi gir trygghet ved kjøp og salg av bolig.

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

**Kontakt:**  
 Gunnar 958 55 926 eller [gunnar@vestlandske.no](mailto:gunnar@vestlandske.no)  
 Øyvind 416 96 812 eller [oyvind@vestlandske.no](mailto:oyvind@vestlandske.no)

# Foreslår endringer i aksjelovene

**Et utvalg foreslår store forenklinger i aksjelovene og stiftelsesloven. Et av forslagene er å redusere kravet til aksjekapital til 1 krone.**

To ekspertutvalg har siden januar sett på muligheten for å forenkle aksjelovene og stiftelsesloven for å forenkle og sikre økt verdiskaping.

– Aksjelovutvalget anslår at enkelte av forslagene kan gi samlede årlige besparelser for næringslivet på over en milliard kroner. Utredningen er derfor også viktig i regjeringens forenklingsarbeid, uttaler næringsminister Monica Mæland (H).

De to utredningene blir nå sendt på høring. Planen er å fremme lovforslag for Stortinget i 2017.

Aksjelovutvalget foreslår blant annet dette:

- Kravet til minste aksjekapital reduseres fra 30 000 kroner til 1 krone.
- Oppbevaringstid for selskapsdokumentasjon reduseres til fem år.
- Styrets handleplikt ved tap av egenkapital forenkles og presiseres.
- Vesentlige endringer i aksjelovene § 3-8 om avtaler mellom selskapet og aksjonærer eller medlemmer av selskapets styre mv.
- Kravet om revisjon av morselskap oppheves når morselskapet oppfyller vilkårene for revisjonsfritak og at terskelverdiene vurderes for det samlede konsernet.
- Aksjeselskaper trenger ikke lenger å beslutte fravalg av revisjon. Gjeldende terskelverdier for revisjonsplikt foreslås videreført.

## Endrer bostøtteordningen

**Satsene for bostøtte skal reguleres i takt med prisstigningen. Bostøtten skal dessuten beregnes ut fra siste måneds inntekt slik at den kan tilpasses søkerens faktiske situasjon til enhver tid.**

Bostøtte skal sikre de som har lave inntekter og høye boutgifter en egnet bolig. Bostøtteordningen har hatt to store svakheter som regjeringen nå retter opp. Helt fra 2009 har det vært slik at satsene for beregning av bostøtte ikke har fulgt veksten i levekostnader og boutgifter. Dette har ført til at mottakere av bostøtte har falt ut av ordningen, selv om de har hatt samme støttebehov. Regjeringen griper nå fatt i problemet og foreslår at satsene i regelverket skal justeres automatisk i takt med prisstigningen.

I tillegg vil regjeringen gjøre ordningen mer målrettet og fleksibel ved at bostøtten heretter skal beregnes ut fra siste måneds inntekt. I dag legges 1-2 års gamle inntektstall fra likningen til grunn for beregning av bostøtte. Når bostøtten baseres på siste måneds inntekt, vil støtten til enhver tid være tilpasset søkerens reelle økonomiske situasjon.



## Skadedyr

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

**Tlf: 55 34 90 00**

**Effecta as**  
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

**SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - [www.effecta.as](http://www.effecta.as)**



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](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:  
Anniken Simonsen

# Øker formuesskatten for sekundærboliger

**Ligningsverdier for sekundærboliger skal fortsatt verdsettes til 80 prosent av antatt salgsverdi. Det foreslås imidlertid at gjelden som tilordnes sekundærboliger og næringsseiendom også blir verdsett til 80 prosent av full verdi. Dermed blir grunnlaget for formuesskatt høyere.**

Eiere av utleieboliger har de siste årene måttet tåle en betydelig økning i formuesskatten. Inntil 2010 hadde alle boliger samme beregningsgrunnlag for fastsettelse av ligningsverdi. Men fra og med inntektsåret 2010 ble det lansert en arealbasert verdsettelsesmodell for boliger.

## Skille mellom primær- og sekundærbolig

Den nye verdsettelsesmetoden innførte et skille mellom det som kalles primær- og sekundærboliger. Som primærbolig regnes som hovedregel den boligen hvor skattyter selv bor, mens en sekundærbolig er øvrige boliger som skattyter eier, herunder utleieboliger.

Med den nye verdsettelsesmetoden ble det dermed også åpnet for at utleieboliger kunne beskattes høyere enn boligen hvor skattyter har sitt eget hjem.

Primærboliger fikk fastsatt ligningsverdi ut fra en kvadratmetersats på 25 prosent av beregnet kvadratmeterpris, mens sekundærbolig fikk en tilsvarende sats på 40 prosent. På denne måten måtte eiere av utleieboliger ut med mer formuesskatt.

## Økning av ligningsverdien med 10 prosent årlig

Ligningsverdi som utgjorde ca. 40 prosent av markedsverdi, har senere vist seg å være en «introduksjonsrabatt» ved innføringen av det nye systemet. For hvert år siden 2012 og

frem til i år har ligningsverdiene for sekundærbolig steget med 10 prosent, og utgjør i år 80 prosent av beregnet markedsverdi. Til gjengjeld har satsen for primærbolig på 25 prosent stått uendret siden den nye verdsettelsesmetoden ble innført.

Mange forventer at politikerne ikke gir seg før ligningsverdien på sekundærboliger er lik beregnet markedsverdi. Men i stedet for en økning i beregningsgrunnlaget i 2017 fikk vi i statsbudsjettet presentert en skatte-skjerpelse knyttet til redusert verdsettelse av skattyters gjeld.

## Fradrag i skattemessig gjeld

I samsvar med verdsettelsesrabatten på 20 prosent foreslås et sjablongmessig fradrag i skattemessig gjeld på 20 prosent for gjeld tilordnet personlig eid sekundærbolig og næringsseiendom.

Endringene har som mål å redusere den skattemessige favoriseringen av investeringer i fast eiendom. Regjeringen håper med dette tiltaket at mer av den private sparingen går til investeringer i næringsvirksomhet.

## Andel av samlet gjeld i forhold til bruttoformue

Departementet foreslår at gjelden tilordnes forholdsmessig etter forholdet mellom verdien av sekundærbolig og verdien av skattyters samlede bruttoformue.

For at sjablongen skal bli riktigst mulig, må beregningen baseres på formuesverdier uten formelle verdsettelsesrabatter. Det vil også si primærboliger, sekundærboliger og næringsseiendom medregnes til 100 prosent av den beregnede markedsverdien, og ikke til bare henholdsvis 25, 80 og 80 prosent.

## Statsbudsjettet 2017

Her er et utdrag av noen av de viktigste forslagene i statsbudsjettet:

### Skattesats settes ned til 24 prosent

Skattesats på alminnelig inntekt reduseres med ett prosentpoeng, fra 25 til 24 prosent.

Satsen ble redusert fra 27 til 25 prosent i 2016, og Regjeringen forutsetter at den settes videre ned til 23 prosent i 2018 slik det ble fastsatt i skatteforliket.

Alminnelig inntekt beregnes for alle skattepliktige, både personer og selskaper, og omfatter arbeidsinntekter, kapitalinntekter og næringsinntekter, med fratrukk for alle fradragsberettigede kostnader.

### Formuesskatt

Bunnfradraget for formuesskatt foreslås økt til 1.480.000 kroner. Skattesatsen foreslås videreført med 0,85 prosent.

Det foreslås en verdsettelsesrabatt på 10 prosent for aksjer, verdipapirer mv. og driftsmidler. Det legges til grunn at rabatten økes til 20 prosent i 2018.

Verdsetting av næringsseiendom, primær- og sekundærbolig opprettholdes med satser på henholdsvis 25 og 80 prosent av antatt salgsverdi.

Verdsetting av gjeld tilordnet sekundærbolig foreslås redusert med 20 prosent.

### Finansskatt

Regjeringen vil innføre en egen skatt for finansnæringen.

Det foreslås at finansskatten gjennomføres gjennom to elementer. Det innføres en skatt på lønnsgrunnlaget med en skattesats på 5 prosent. I tillegg videreføres overskuddsbeskatningen i sektoren på 2016-nivå, det vil si fortsatt 25 prosent.

### Aksjesparekonto

Regjeringen foreslår at det blir innført en ordning med aksjesparekonto for privatpersoner.

Ordningen innebærer at gevinster ikke beskattes løpende, men først når midlene tas ut av kontoen.



## Eksempel:

I vårt eksempel legger vi til grunn følgende eiendeler og gjeld:

Skattyters bruttoformue:	(Lign. verdier)
Egen bolig	4.000.000 (1.000.000)
Bankinnskudd	1.000.000 (1.000.000)
Utleiebolig	5.000.000 (4.000.000)

Totalt: 10.000.000 (6.000.000)

Skattyters gjeld:	
Pantelån egen bolig	1.000.000
Pantelån utleiebolig	2.700.000
Studielån	300.000

Samlet gjeld 4.000.000

For 2016 blir formuesskatten som følger:

### Formuesskatt 2016:

Brutto skattepliktig formue	6.000.000
– fradragberettiget gjeld	4.000.000

Sum etter gjeldsfradrag 2.000.000

– Fribeløp 1.400.000

Skattegrunnlag 600.000

Formuesskatt å betale (0,85%) 5.100

## Sekundærboligens verdi i forhold til bruttoformuen

I 2017 skal altså fradrag for gjeld som tilordnes sekundærbolig reduseres med 20 prosent. For å finne

andel av gjeld som skal tilordnes sekundærbolig, må en regne ut hvor stor andel sekundærboligen utgjør av bruttoformue (fulle verdier). Det har for så vidt ingen betydning at kun en mindre del av gjelden er lånt og pantsatt i sekundærboligen.

I vårt eksempel ovenfor ser vi at utleieboligen utgjør 50 prosent av bruttoformue. 50 prosent av samlet gjeld er 2 millioner kroner, og det er denne delen av gjelden som skal reduseres med 20 prosent. Fradragberettiget gjeld tilordnet sekundærbolig vil således være 1,6 millioner kroner. Den øvrige halvparten av gjelden trekkes fra på vanlig måte, og samlet fradrag i gjeld blir da 3.600.000 kroner.

Forutsetter vi uendrede formuesverdier og gjeld i 2017 som for 2016 blir formuesskatten slik i vårt eksempel:

### Formuesskatt 2017:

Brutto skattepliktig formue	6.000.000
– fradragberettiget gjeld	3.600.000

Sum etter gjeldsfradrag 2.400.000

– Fribeløp 1.480.000

Skattegrunnlag 920.000

Formuesskatt å betale (0,85%) 7.820

## – Mindre investering i bolig gir høyere leiepriser

**Boligprisene fikk mye omtale i statsbudsjettet, men de faktiske tiltakene var ikke mange, mener bransjeorganisasjonen Eiendom Norge.**

– Vi trenger boliginvestorer for å ha et fungerende marked i Norge. Færre boliginvestorer gir mindre tilbud i leiemarkedet, som gir høyere leiepriser, som igjen kan presse opp boligprisene, sier Christian V. Dreyer, sjef for Eiendom Norge til Finansavisen.

Den kraftige prisutviklingen i Oslo fikk mye omtale i statsbudsjettet, men det var få tiltak som ble presentert, mener Dreyer.

Et av tiltakene regjeringen la fram, var en reduksjon i gjeldsverdien for sekundærboliger. Her vil gjelden vurderes til 80 prosent av fullstendig verdi, som igjen vil øke formuesgrunnlaget for slik eiendom.

Tiltaket med reduksjon av gjeldsverdi for utleieboliger vil føre til høyere beregnet formue i skatteoppgjøret, som vil gjøre det dyrere å eie flere boliger.

– Det blir mindre lønnsomt å være spekulant, noe som igjen roer ned boligmarkedet, men leieprisene vil stige hvis færre eier sekundærboliger, mener Bjørn Erik Øye i Prognosesenteret.



# Airbnb og korttidsleie kan gi høyere skatt

**Ved vanlig langtidsutleie av inntil fire leiligheter vil leieinntekten som hovedregel anses som kapitalinntekt. Er det snakk om Airbnb-utleie eller annen korttidsleie, må det som oftest utøves en helt annen aktivitet, og leieinntekten vil kunne anses som næringsinntekt selv ved utleie av bare én boenhet.**

Skattedirektoratet har tidligere i en prinsipputtalelse understreket at ordinære skatteregler ved utleie også gjelder ved utleie formidlet av Airbnb og andre nettbaserte markedsplasser.

Kun begrenset utleie i egen bolig er unntatt beskatning. Ved utleie av deler av egen bolig, vil leieinntekten være skattefri når eieren i utleieperioden har brukt minst halve eiendommen til eget bruk, målt i utleieverdi. Leieinntekten er også skattefri når eieren har leid ut mer enn halvparten av sin egen bolig, forutsatt at inntektene av slik utleie i løpet av inntektsåret ikke overstiger 20 000 kroner.

## **Kan være næringsvirksomhet**

Dersom utleien ikke er innenfor fritaksligning som nevnt ovenfor, vil leieinntekten i sin helhet være gjenstand for beskatning. I prinsipputtalelsen som ble gitt 5. februar i år, ble det også presisert at dersom leieinntektene ikke er skattefrie, er det ikke gitt at inntektene skal beskattes som kapitalinntekt. Det kan tenkes at utleieinntektene skal beskattes som næringsinntekt. Dette er tilfelle der leieinntektene ikke kan anses som et resultat av passiv kapitalforvaltning, men som et resultat av virksomhet.

Leieinntekter som skriver seg fra næringsvirksomhet inngår i alminnelig inntekt tilsvarende kapitalinntekter (25 prosent i 2016). Men i tillegg blir det beregnet personinntekt av næringsinntekten. Det betyr at leieinntektene også er grunnlag for trygdeavgift og trinnskatt. Trygdeavgiften utgjør 11,4 prosent av næringsinntekten, mens trinnskatten varierer fra 0,44 til 13,7 prosent avhengig av inntektsnivå (tall for 2016).

## **Omfanget av aktiviteten er bestemmende**

Om utleievirksomheten skal anses som næringsvirksomhet eller om

avkastningen av utleien er knyttet til passiv kapitalplassering, bedømmes blant annet ut fra omfanget av aktiviteten og størrelse på utleieobjektet. Selve skatteloven har ingen legaldefinisjon av begrepet «virksomhet», men både i rettspraksis og juridisk teori har det vært anført at aktiviteten må ha et visst omfang.

I Lignings-ABC 2016 s. 1593 under «Avgrensning mot passiv kapitalforvaltning» fremgår det følgende om utleie av fast eiendom:

«Hvorvidt det er virksomhet i seg selv å leie ut bygninger, herunder boligbygg og fritidseiendommer, må bedømmes konkret hvor en bl.a. tar hensyn til

- bygningens størrelse
- omfanget av aktiviteten, se nedenfor
- aktivitetens varighet

Aktivitetsnivået må normalt bedømmes over noe tid. Også aktivitet av kortere varighet (for eksempel noen måneder) vil kunne regnes som virksomhet (se BFU 24/2010). Det må foretas en helhetsvurdering, men som utgangspunkt kan en gå ut fra at det er virksomhet å leie ut til

- forretningsformål, mer enn ca. 500 kvm
- bolig- og fritidsformål, 5 boenheter eller mer»

## **– Kan være virksomhet selv om bare én boenhet leies ut**

I Lignings-ABC nevnes det videre at også utleie i mindre omfang enn nevnt ovenfor kan være virksomhet.

«Dette vil bl.a. være tilfelle når skattyter har et høyt aktivitetsnivå, f.eks. i forbindelse med intensiv korttidsutleie, tilsyn og vask av lokalene eller lignende. Særlig ved korttidsutleie til fritidsformål vil aktivitetsnivået ofte være høyt, slik at det etter omstendighetene kan foreligge virksomhet selv om det bare er én boenhet som leies ut. Det samme gjelder hvis det for en boenhet er flere separate leieforhold. Korttidsutleie til et stort antall besøkende kan anses som virksomhet, f.eks. når utleiers aktivitetsnivå medfører at utleien fremstår nærmest som pensjonatdrift.»

Det som imidlertid er klart er at

utleieforhold i boliger som fritakslignes etter skatteloven § 7-2 (utleie i egen bolig), skal holdes utenfor ved vurderingen av om de øvrige utleieforhold skal anses som virksomhet.

## **Bindende forhåndsuttalelse**

I en bindende forhåndsuttalelse fra tidligere i år (BFU 6/16) kom Skattedirektoratet til at omfattende korttidsutleie av to leiligheter vil innebære at næringskravet er oppfylt og at det dermed foreligger en virksomhet.

Skattyteren (innsenderen) ville gjerne ha skatteetatens vurdering før han gikk til det skritt å anskaffe to leiligheter som skulle være tilgjengelige for korttidsutleie året rundt via nettstedet/appen Airbnb.

Skattyteren hadde opplyst om at han selv ville stå for overlevering av nøkler mv. til gjester, og være kontaktperson under oppholdet. Aktivitetsnivået til utleier ville nødvendigvis variere noe avhengig av om det er inngått dags-, ukes eller månedsavtaler med leietaker(e). Det skulle for øvrig legges opp til at deler av aktiviteten ville bli utført av underleverandører, f.eks. til renhold og vasking av sengetøy.

Spørsmålet var om korttidsutleien av leilighetene ville bli ansett som næringsvirksomhet i skattemessig forstand, og følgelig om nettoinntekten var å regne som næringsinntekt.

## **Irrelevant om aktiviteten utøves av andre**

«Det følger av rettspraksis at utleier skal identifiseres med innleide kontraktørers aktivitet, dette fremgår blant annet av Rt 1967 s. 1570, i Gjems-Onstad mf. Norsk bedriftsskatterett 9. utg. punkt 29.2.5.b. konstateres det at det er «sikker rett» at en aktivitet ikke behøver å være utøvet av skattyter personlig. Det er følgelig klart at innsender skal identifiseres med sine innleide kontraktører ved vurderingen av om det foreligger en virksomhet.

Det følger av saksfremstillingen at innsenderen eller hans underentreprenør mellom leieforholdene vil vaske og rydde leilighetene, herunder fjerne søppel, skifte sengetøy

og enkel vasking/rengjøring, samt vask av sengetøy.

Dette vil i følge innsenders saksfremstilling skje flere ganger i måneden og utgjør etter Skattedirektorates syn en aktivitet av betydelig høyere omfang enn ved normal langtidsutleie. Skattedirektoratet vurderer det også slik at aktiviteten knyttet til utleien i de to leilighetene fremstår som en naturlig helhet og at begge utleieobjektene må vurderes samlet ved virksomhetsvurderingen.

Etter en samlet vurdering finner Skattedirektoratet det klart at innsenders utleieaktivitet oppfyller kravene til å utgjøre en virksomhet. Dette innebærer samtidig at virksomheten vil anses utøvd i et enkeltpersonforetak og at det for innsender skal beregnes personinntekt etter sktl § 12-10.»

### Skal beregnes merverdiavgift

Skattyter ba også Skattedirektoratet vurdere om korttidsutleien av de to leilighetene følger hovedregelen om at de er unntatt fra merverdiavgift – eller om utleien er avgiftspliktig som utleie av «ferieleiligheter og annen fritidseiendom» eller som «hotellvirksomhet eller lignende».

Skattedirektoratet viste til merverdiavgiftsloven § 5-5 som sier at det skal beregnes merverdiavgift ved utleie av hytter, ferieleiligheter og annen fritidseiendom.

«Den viktigste faktoren for å definere en fritidseiendom, for å avgrense mot boligformål, vil være den faktiske bruken av eiendommen. Hverken lengden på leieforholdet eller standarden på eiendommen er avgjørende i seg selv.

I foreliggende sak er eiendommene anskaffet for korttidsutleie (dagsukes og månedsleie) og skal etter det opplyste leies ut via Airbnb, som er en markeds plass særlig for utleie av ferieleiligheter, og det legges til grunn at utleien drives i konkurranse med andre overnattingsvirksomheter i området.

Skattedirektoratet finner på denne bakgrunn det klart at innsenders utleievirksomhet etter sin art må anses som utleie av «ferieleiligheter». Det er etter dette ikke nødvendig å vurdere om utleievirksomheten skal anses som hotellvirksomhet.»

Ettersom ordningen med bindende forhåndsuttalelse ikke gjelder spørsmål om merverdiavgift, tok Skattedirektoratet forbehold om at svaret ikke er bindende.

## Airbnb-utleie i borettslag

**I borettslag er det et grunnleggende prinsipp at eieren skal bruke boligen selv. Brukerprinsippet skiller således andelsleiligheter fra selveierboliger. Men også borettslagsleiligheter kan leies ut, og kommunal- og moderniseringsdepartementet har tidligere gitt en tolkningsuttalelse som omhandler andelseiers adgang til å drive korttidsleie gjennom Airbnb.**

### Når andelseier selv bor i boligen

Etter brl. § 5-4 kan en andelseier som selv bor i boligen, overlate bruken av deler av boligen til andre. Dette krever ikke samtykke fra styret, og borettslaget kan ikke nekte andelseieren slik bruksoverlating. Bestemmelsen innebærer at andelseieren både har rett til å utvide husstanden og til å leie ut ett eller flere rom i boligen. Det er heller ikke noe krav om at andelseier skal informere styret om dette.

Andelseieren står fritt til å leie ut til hvem han vil, så lenge han selv bor i boligen. Det har ikke betydning om slik utleie skjer gjennom Airbnb eller på annen måte. Etter departementets syn må slik utleie også kunne tillates når andelseieren ikke er til stede i boligen hele tiden, for eksempel på grunn av ferie.

Når andelseieren overlater bruken av boligen til andre, må han fortsatt oppfylle sine plikter i forhold til borettslaget, jf. brl. § 5-8 første ledd.

Borettslagsloven § 5-11 første ledd bestemmer at bruken ikke på urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Plagsom støy eller lukt er eksempler på forhold som kan fanges opp av bestemmelsen, jf. NOU 2000:17 s. 133.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at bruken av boligen og fellesareal skjer på en måte som er til en viss

sjenanse for andre. Begrensningene ligger i graden av hva en andelseier kan tillate seg. Det er styrets oppgave å påse at slike regler overholdes. Det er også styret som må slå ned på regelbrudd, herunder iverksette nødvendige sanksjoner. Brudd på ordensreglene utgjør et mislighold og kan utløse sanksjoner fra borettslagets side. Dersom misligholdet er vesentlig, kan borettslaget gi andelseieren salgspålegg etter brl. § 5-22.

### Når andelseier overlater bruken av hele boligen til andre

Dersom man erverver en andel i et borettslag kun for å drive utleie gjennom Airbnb eller lignende, vil hovedformålet med bruken kunne karakteriseres som næringsvirksomhet som krever styrets samtykke etter brl. § 5-11 tredje ledd. Bruken kan da sammenlignes med det å drive hotell, motell, pensjonat eller liknende overnattingssted.

Borettslagsloven § 5-5 og § 5-6 åpner for at andelseieren på visse vilkår kan leie ut andelen i en avgrenset periode. I tilfeller der andelseieren er midlertidig borte på grunn av for eksempel arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom mv., kan vedkommende med godkjenning fra styret overlate bruken til andre.

Dersom andelseieren velger å drive korttidsutleie gjennom Airbnb i fraværperioden, må det vurderes om den nye bruken er næringsvirksomhet etter brl. § 5-11 tredje ledd. Dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Momenter i vurderingen kan være borettslagets størrelse, om bruken ligger utenfor det som er vanlig og forventet, om bruken er til sjenanse for de øvrige beboerne og varigheten av utlånet.

Departementet kan for øvrig ikke se at det vil være særlig aktuelt eller praktisk for andelseier å drive utleie gjennom Airbnb, dersom andelseieren har planlagt et lengre fravær fra boligen sin.

*(Tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 07.12.15)*



# Seksjonseier bestemmer over sin seksjon, eller...?

**Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen, står det i eierseksjonsloven § 22. Har du kjøpt en seksjon i et sameie, så sier vi jo at du eier den. Men hva ligger i denne «eiendomsretten»? Kan sameiet legge begrensninger på din bruk av boligen?**

*Av Anniken Simonsen*

Noen sameier har regler om at nye seksjonseiere må godkjennes av styret. Kan styret i praksis nekte å godkjenne? Noen sameier har regler som begrenser eller regulerer adgangen til utleie, er det greit? Loven sier også noe om hvor mange seksjoner en person kan eie i samme sameie.

## **Full eierrådighet**

Hovedregelen om full eierrådighet innebærer at sameieren skal kunne råde over sin seksjon på samme måte som en eier av en frittliggende enebolig kan. Men det er noen begrensninger i loven. Og det kan være flere begrensninger i vedtektene.

## **Eget grunnboksblad**

Tinglysmessig behandles en eierseksjon som en ordinær eiendom og har eget grunnboksblad. Den som har hjemmelen til seksjonen, er den som skal undertegne dokumenter som skal tinglyses.

## **Salg**

Seksjonseieren står i utgangspunktet fritt til å selge sin seksjon, men det kan være begrensninger i vedtektene, for eksempel at ny eier må være over en viss alder, eller at ny eier skal godkjennes av styret – mer om det senere.

Ved frivillig salg av seksjonen reguleres forholdet mellom kjøper og selger av avhendingsloven.

## **Pantsettelse**

Legalpanteretten i eierseksjonsloven § 25 går foran andre eventuelle pant i leiligheten. Men ut over det står eieren fritt til å pantsette seksjonen til hvem han vil – ved vanlig avtalepant. Det kan tas utleggspant i en eierseksjon etter de samme regler som gjelder for andre eiendommer.

## **Utleie**

At seksjonseieren står fritt til å leie ut seksjonen følger indirekte av loven ved at han fritt kan råde over den rettslig. Men så har loven noen regler som regulerer hvilke muligheter sameiet har til å sette vilkår for utleie i form av godkjenningsordninger.

Når seksjonseieren leier ut seksjonen foreligger et ordinært leieforhold, ikke et fremleieforhold.

Husleielovens vanlige regler gjelder. Leierens bruk må være i samsvar med seksjonens formål. For eksempel kan ikke en boligseksjon leies ut og benyttes til næringsvirksomhet. Konsekvensene av ulovlig bruk, er et mislighold mellom seksjonseieren og leieren som gjør at førstnevnte kan sette i verk misligholdssanksjoner.

Men leierens ulovlige bruk kan også være et mislighold i forholdet mellom sameiet og seksjonseieren, og kan i ytterste konsekvens gi rett til salgspålegg dersom forholdet er alvorlig og det ikke bringes til opphør etter advarsel.





## Om godkjenning av seksjonseier

Antagelig på grunn av sameiernes behov for å føre en viss kontroll med hvem de har som naboer, har noen sameier krav om styregodkjenning ved salg og utleie av seksjonen. Dette er det adgang til, det kan også gjelde enten salg eller utleie.

Og er det tatt inn regler om godkjenningsordning i de opprinnelige vedtektene, så gjelder disse. Ønsker sameiet senere å innføre regler om at salg og utleie skal godkjennes av styret, kreves det tilslutning av de som berøres. Godkjenningsordninger kan altså ikke innføres i sameiet selv om styret eller eventuelt et flertall på sameiermøtet stemmer for det. Alle seksjonseierne må i så fall samtykke til det.

## Hvilke begrensninger kan innføres

Eksempler på rådighetsbegrensninger er forkjøpsrett, gjenkjøpsrett, at eieren er over en viss minstealder, medlem av en bestemt organisasjon eller ansatt hos en bestemt arbeidsgiver, eller det at juridiske personer ikke kan erverve eller eie seksjoner.

## Godkjenningsordninger

En langvarig bruksoverlatelse kan komme inn under reglene for utleie, selv om det ikke betales husleie. Dersom kun ett eller noen rom i leiligheten leies ut og seksjonseieren selv fortsatt bor i boligen, omfattes ikke dette av eventuelle godkjenningsregler. Sameieren står også fritt til å ta hvem han vil inn i sin husstand.

For at ny eier skal kunne nektes, må være fordi det er en saklig grunn knyttet til forhold ved erververen. At han ikke fyller vedtektenes alderskrav vil være en saklig grunn. Et annet eksempel er at erververen er

en notorisk bråkmaker, men her kan imidlertid vanskelige vurderinger og bevissspørsmål komme inn. At erververen sier han vil bruke en boligseksjon til næringsformål, er saklig grunn til nektelse. At erververen kjøper seksjonen for å leie den ut, slik at sameieren ikke selv skal bo der, er derimot ikke saklig grunn til å nekte godkjenning.

## Vedtekter som begrenser råderetten

Så lenge begrensningene er tatt inn i de opprinnelige vedtektene, eller de senere er godtatt av alle de det gjelder, altså ved «tilslutning», er det i utgangspunktet fri adgang til å sette begrensninger.

De som senere erverver seksjoner, aksepterer de gjeldende vedtekter. Forutsetningen er at vedtektene var kjent for erververen, tinglyst på seksjonens grunnboksblad eller registrert i Foretaksregisteret slik at den har rettsvern.

Hvis vedtekter om rådighetsbegrensninger innføres etter seksjoneringen, krever loven både vedtekt og tilslutning fra dem det gjelder.

## Urimelig?

Regelen om mindretallsvern i eierseksjonsloven § 32 kan komme inn i bildet. Bestemmelsen gir mindretallet vern mot at visse sameiere får en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Det skal mye til for at dette blir aktuelt for opprinnelige vedtekter.

Det kan heller ikke innføres rådighetsbegrensninger som virker diskriminerende, for eksempel bestemmelser om at man må være etnisk nordmann eller norsk statsborger for å kunne kjøpe en eierseksjon.

## – Behov for å begrense Airbnb

**Noen land har allerede innført regler om maksimalt antall dager en leilighet i sameie kan leies ut via Airbnb og tilsvarende døgnovernattingstjenester. Nå er det fremmet forslag om maksgrense på 90 dager per år også i Norge.**

I et brev til Kommunal- og moderniseringsdepartementet foreslår Leieboerforeningen og Huseiernes Landsforbund følgende: «*Døgn- eller ukesutleie i mer enn 90 dager per år er ikke tillatt, med mindre det i sameiets vedtekter uttrykkelig er fastsatt en annen grense.*»

Forslaget innebærer altså at et sameie kan vedta at det skal være adgang til døgnovernatting i flere eller færre enn 90 dager pr år, men uten en slik bestemmelse i vedtektene, er det 90 dager pr år som er maks. Eierne i sameiene beholder dermed sin rettslige råderett over boligen.

For Leieboerforeningen har det også vært viktig at *ikke* normal boligutleie går over til å defineres som døgnovernatting gjennom Airbnb og liknende. Partene er derfor enige om at det er behov for å tydeliggjøre dette og foreslår følgende endring i husleieloven § 1-1, 4. ledd:

*«Døgn- eller ukesutleie til den samme husholdning utover 90 dager sammenhengende innebærer at leieforholdet blir omfattet av husleieloven.»*

Det presiseres for øvrig at den rettslige råderetten over selveiet bolig står meget sterkt i eierseksjonsloven slik den er utformet i dag, og forslaget er ikke ment å begrense retten til å leie ut til ordinære utleieforhold etter husleieloven.



**a-s Eiendomsforvaltning**

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

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



# Siden sist

## Dokumentavgift for 8,3 milliarder kroner

**I takt med stigende boligpriser tjener staten stadig mer på nordmenns boligkjøp. Finansdepartementet anslår at staten i år vil få inn over 8,3 milliarder kroner gjennom dokumentavgiften.**

Beløpet har nominelt økt med nesten 2,5 milliarder kroner siden 2010, reelt sett med rundt 2 milliarder kroner, skriver Aftenposten. Og neste år spår Finansdepartementet at staten vil få inn ytterligere 300 millioner kroner.

Debatten om å fjerne dokumentavgiften, som er 2,5 prosent av kjøpssummen på selveierboliger, stilnet etter at Frp, den fremste pådriveren for å avskaffe avgiften, havnet i regjering.

I utkast til nytt program gjentar Frp at partiet ønsker dagens avgift fjernet og foreslår at beløpet skal reduseres til selvkost.

– Det er vår holdning. I denne perioden har vi ikke fått gjort noe med det. Så får vi se om vi kan få det til i neste periode, sier Frps finanspolitiske talsmann Hans Andreas Limi til Aftenposten.

## Sjekk om huset ditt tåler klimaendringene

**Et våtere klima med mer nedbør hele året vil øke belastningen på husene våre og kan gi store fukt- og råteskader. Kampanjen Sjekkhuset.no som ble lansert i høst, gir råd og tips til hvordan folk kan forebygge skader.**

Miljødirektoratet og Direktoratet for byggkvalitet, (DiBK), står bak kampanjen Sjekkhuset.no. På denne nettsiden presenteres 34 råd og tips til hvordan du som huseier kan forebygge klimaskader på huset.

– Vi vet at folk ikke har så mye kunnskap om hvordan de best kan

sikre seg mot skader som klimaendringene kan påføre boligen. Vi tror kampanjen vil være nyttig for veldig mange hus- og hytteeiere, sier direktør i Miljødirektoratet, Ellen Hambro.

Rådene og informasjonen gjelder tiltak på alt fra yttertak og vegger, til dører, vinduer, kjellere og loft. Også hagen er viktig å klimatilpasse slik at nedbøren trenger ned i bakken eller renner vekk fra huset, og ikke inn i kjellere eller over til naboen.

– Det er mange enkle tiltak folk kan gjøre selv. Gjennom kampanjen ønsker vi å gi en starthjelp til å komme i gang, samtidig som vi får fram at klimaendringene vil påvirke oss alle i hverdagen, sier Hambro.

## Forsøpler for mer enn 200.000 kroner i året

**Huseiere som ikke rydder og butikkeiere som plasserer skilt på offentlig område innbringer årlig flere hundre tusen i gebyrer.**

– Vi får inn en del i gebyrer, men det er ikke et gevinstprosjekt for kommunen. Vi har for eksempel egne ansatte som har i oppgave å sørge for at byen ser pen og fin ut, sier avdelingsleder i Trafikketaten Arvid Heggstad til BA.

BA kunne tidligere i høst melde at 76 huseiere har blitt bøtelagt for forsøpling på eller ved eiendommen sin første halvår i år. I tillegg har 25 næringsvirksomheter fått gebyr for såkalt løsfoteklame på offentlig grunn, mens 77 huseiere har fått bot for manglende brøyting eller strøing av snø eller is på fortauet.

I hele 2015 ble det ilagt totalt 368 gebyr for disse overtredelsene, mens tallet for 2014 var 416.

BA skriver at det er politivedtektenes bestemmelser som regulerer disse forholdene, og det er kommunens trafikketat som er satt til å håndheve dem.

Ifølge trafikketaten har kommunen egne miljøkonsulenter som har i oppgave å påse at vedtektene overholdes.

– Når det gjelder avfall utenfor bolig slår vi hardest ned på matavfall og sånt som tiltrekker seg uønskede dyr, sier Heggstad til BA.

Reklameskilt som plasseres på offentlig grunn er heller ikke lov.

– Står det inntil husveggen og ikke er til hinder er det greit, men de som plasserer skilt slik at det er i veien for folk, risikerer gebyr. Fortauet er for de gående, sier Heggstad.

Kommunen gir imidlertid folk en sjanse til å ordne opp før de får gebyr, i form av en muntlig advarsel.

– Hvis skiltet ikke fjernes når de får beskjed, ilegges det er gebyr på 1000 kroner. Dersom det gjentar seg, legges det femti prosent på neste gebyr, sier Heggstad til BA.

## Nærmere åtte av ti husholdninger eier bolig

**Nesten åtte av ti husholdninger her i landet eier sin egen bolig, og nesten halvparten bor i enebolig, viser tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB). Blant folk med lavere inntekt er det vanligere å leie.**

I alt bor 4,2 millioner i eid bolig her i landet. Det tilsvarer 83 prosent av befolkningen. Det vanligste er å være selveier, men det er store geografiske variasjoner, viser tallene fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

Målt i antall private husholdninger, som det er nesten 2,3 millioner av i Norge, bor 77 prosent i egen bolig, mens 23 prosent leier.

Blant alenemødre og alenefedre med små barn under fem år er det flest som leier. Andelen leiere blant aleneboende (uten barn) er nesten like stor som de som eier bolig.



63 prosent av alle husholdningene er selveiere, mens 14 prosent er andels- eller aksjeeiere.

Ifølge tallene fra SSB bor 11 prosent av husholdningene, rundt 540.000 personer, i trange boliger. Nesten ett av fire barn under fem år bor trangt. Trangboddhet er først og fremst en byfenomen. I Oslo bor 22 prosent av innbyggerne i boliger som defineres som trange, mens i byer som Bergen, Trondheim og Tromsø er andelen på rundt 15 prosent.

## Strengere rammer for bankenes utlånspraksis

### Finanstilsynet la tidligere i høst fram forslag til en mer restriktiv utlånspraksis fra norske banker for å stagge den voldsomme boligprisveksten.

Blant annet foreslås det å fjerne bankenes adgang til å fravike forskriftens krav til betjeningsevne, belåningsgrad og avdragsbetaling. Finanstilsynet anbefaler også at maksimal belåningsgrad for rammelån reduseres fra 70 til 60 prosent.

Et annet forslag er at «gjeldende krav til kundenes betjeningsevne suppleres med en bestemmelse om at kundens samlede lån ikke skal utgjøre mer enn fem ganger kundens brutto årsinntekt.»

I tillegg foreslår tilsynet at krav om avdragsbetaling på nedbetalingslån skal gjelde for alle lån med belåningsgrad over 60 prosent, mot 70 prosent i gjeldende forskrift.

Innstrammingene foreslås iverksatt fra 1. januar 2017.

Regjeringen innførte enkelte innstrammingstiltak i fjor sommer, men prisveksten har ikke avtatt nevneverdig siden da.

– Vi må ha rammer for bankenes boliglanspraksis som på en best mulig måte bidrar til en god og stabil utvikling i norsk økonomi. Samtidig må vi legge til rette for at kredittverdige kunder får boliglån, sier finansminister Siv Jensen i en kommentar til NTB.

Norges Eiendomsmeglerforbund tror imidlertid en ytterligere innstramming det vil slå uheldig ut for en allerede sårbar gruppe.



– De ekstreme forskjellene i boligmarkedet krever ulike impulser. Finanstilsynets forslag om å bruke samme medisin på vidt forskjellige markeder, vil ramme svake boligmarkeder hardt, sier direktør i Norges Eiendomsmeglerforbund, Carl O. Geving.

– Tiltakene vil gå særlig ut over unge med høy betjeningsevne, men lav egenkapital. Tiltakene vil favorisere unge som får økonomisk støtte fra foreldre.

– Oslo-problemet kan bare løses med mer og langsiktig boligbygging. Kortsiktige tiltak vil ikke løse de langsiktige utfordringene, og kan snarere skape nye ubalanser dersom man bruke samme medisin på veldig ulike markeder, sier Geving.

## Venstre vil ha høyere skatt på primærbolig

**To ukers angreterett ved boligkjøp og skatt på primærboliger. Det er to av forslagene i programutkastet til Venstre, som også vil utrede en ny arveavgift.**

I sitt nye programutkast åpner Venstre for å innføre samme skatt på primærboliger som andre kapitalobjekter er underlagt i dag. Det gamle kravet om å fjerne formuesskatten er nemlig borte – i stedet skal den reduseres kraftig, hovedsakelig gjennom økt bunnfradrag. Til gjengjeld vil Venstre utrede en ny type arveavgift, som bidrar til omfordeling.

Programkomiteens nestleder Guri Melby er åpen for å skattlegge folks hjem, men understreker at hun ikke har konkludert. Nestleder Terje Breivik er på sin side motstander av forslaget, som i programutkastet er et av to sidestilte alternativer til endringer i formuesskatten.

– Det er en spennende debatt, men jeg tror tidspunktet er svært uheldig for å innføre dette nå. Mange av dem som nettopp har kommet inn på boligmarkedet har boliglån som er helt på kanten av hva de kan håndtere. Hvis de da risikerer skatt på toppen, kan det bli skummelt, sier Breivik.

En samlet programkomité vil ha 14 dagers angreterett ved boligkjøp, med mindre boligselger kan framlegge en grundig og kvalifisert tilstandsrapport.



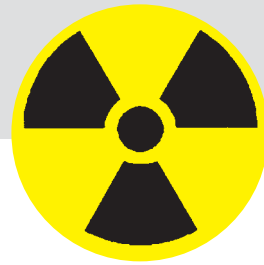
## Hussopp

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

Tlf: 55 34 90 00



SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - [www.effecta.as](http://www.effecta.as)



# KRAV TIL RADONMÅLING!

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

**TLF: 55 34 90 00**  
**www.effecta.no**



## Juridiske tjenester for

- Næringsliv
- Offentlig sektor
- Private

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

Tlf: 55 21 54 00  
stiegler.no



Følg oss gjerne  
på Facebook



Advokatfirma Stiegler ble etablert i 1889, og er Bergens eldste advokatfirma. Vi består av 13 advokater og to advokatfullmektiger, og bistår over et bredt spekter av rettsområder.

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

Advokat Dag Nødtvedt har vært advokat for medlemmene i Bergen Huseierforening siden 1989. Advokat Anne Jorun Myklebust er fast medlem i Husleietvistutvalget i Hordaland.

# Stiegler

ADVOKATFIRMA



# Oppsigelse av leier

*Når utleier ønsker å avslutte et leieforhold*

**Det beste er å ha tidsbegrensede leieforhold som varer til leieperioden er slutt. Men noen ganger har utleier behov for å avslutte leieforholdet tidligere, enten det er tidsbestemt eller tidsubestemt, og da gjelder det å holde tungen rett i munnen. Det er strenge krav til både form og begrunnelse når utleier skal si opp en leier.**

*Av Anniken Simonsen*

De fleste leieforhold avsluttes i fred og fordragelighet. Leieperioden er slutt, studier er over eller utleier skal pusse opp eller flytte inn selv. Men så er det en del tilfeller som på grunn av gnisninger mellom utleier og leier, eller på grunn av utleiers endrede behov, at leieforholdet må avsluttes. Og er du i en slik situasjon er det viktig å gjøre ting riktig.

Som vanlig er det en viktig forutsetning å ha en god kontrakt som er riktig fylt ut. Men på tiden for oppsigelse er det også viktig å vite hva du gjør. Her får du en gjennomgang av måter leieforhold kan avsluttes på, men med særlig vekt på utleiers oppsigelse.

## **TIDSBEGRENSEDE AVTALER SOM TAR SLUTT**

Et leieforhold kan avsluttes ved at man kommer til sluttdatoen i avtalen – det er den mest forutsigbare måten for begge parter, og det skjer som oftest helt uten konflikt. Partene bør ha snakket sammen en tid før kontrakten utgår, og avklart om det er aktuelt med en ny periode eller ikke. Er det inngått en lovlig tidsbegrensning, kan verken utleier eller leier ensidig kreve en fornyelse.

Lovens hovedregel er kontrakter med minstetid på tre år. Leier du ut lofts- eller sokkelbolig eller del av tomannsbolig og du selv bor i samme hus, er minstetiden ett år. Det finnes også andre unntak som gir mulighet til kortere leietid dersom lovens vilkår er oppfylt.

## **OPPSIGELSE**

### **Oppsigelsesadgang i leieperioden**

Uansett hvilken variant av tidsbegrenset avtale som inngås, kan det avtales at leieforholdet enten ikke kan sies

opp i det hele tatt opp før sluttdato, eller at det kan sies opp med en frist som avtales i kontrakten. En mellomting med bindingstid en viss periode, er også mulig, se neste avsnitt. Er verken det ene eller andre alternativet fylt ut i kontrakten, gjelder lovens hovedregel om tre måneders oppsigelsesfrist, også innenfor de tidsbestemte avtalene.

### **Kontrakter med bindingstid er lov**

Som nevnt over kan det avtales at tidsbestemte kontrakter enten har avtalt oppsigelsesadgang eller de kan være uoppsigelige i perioden. En mellomløsning er også mulig, og mange utleiere synes det er praktisk. Begrensninger i oppsigelsesadgangen kan avtales, for eksempel at kontrakten bare kan sies opp til utflytting 1. august hvert år. Det må i så fall fremgå helt utvetydig av den skriftlige kontrakten hva som gjelder.

### **Tidsubestemte vs. tidsbestemte avtaler**

Tidsubestemte kontrakter – altså kontrakter uten forhåndsavtalt sluttdato – vil alltid være oppsigelige. Oppsigelsesfristens lengde kan avtales fritt. Men er det ikke avtalt noe om det, gjelder tre måneders oppsigelsesfrist. Men også her er det samme formkrav

og krav til begrunnelse av utleiers oppsigelse. Vær oppmerksom på at det er mulig å avtale bindingstid også for tidsubestemte leieforhold. Eksempelvis kan det avtales at leieforholdet ikke kan sies opp første halvåret, deretter gjelder for eksempel to måneders gjensidig frist.

Overraskende mange inngår fortsatt tidsubestemte kontrakter. Noen gjør det av gammel vane, og noen tror at så lenge det er avtalt en oppsigelsesfrist, så får de avsluttet leieforholdet når de vil. Så enkelt er det imidlertid ikke alltid. Vi anbefaler fortsatt tidsbestemte avtaler for de aller fleste leieforhold!

### **Leieren blir boende over tiden**

Hvis leieren bare blir boende selv om den tidsbestemte kontrakten er utløpt, må du som utleier være påpasselig. For fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at utleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt. Om leieren ikke flytter når han skal og dere heller ikke er enige om å inngå en ny avtale, må du sende en flytteoppfordring. Be om skjema hos Huseierforeningen.



## Avslutning av leieforhold

- Tidsbegrenset avtaleperiode utløper – husleieloven §§ 9-1 – 9-3
- Leier sier opp – husleieloven § 9-4
- Utleier sier opp – husleieloven §§ 9-5 – 9-8
- Leier kastes ut av namsmann pga betalingsmislighold – tvangfullbyrdsloven § 13-2
- Leier hever pga vesentlig mislighold – husleieloven § 2-12
- Utleier hever pga vesentlig mislighold – husleieloven § 9-9
- Leieren dør – husleieloven § 9-10

### Leierens oppsigelse

Er det avtalt en gjensidig oppsigelsesfrist, for eksempel på to måneder, innebærer det at *leieren* kan si seg opp med to måneders varsel i løpet av kontraktstiden, uten noen grunn. Det er ikke etter loven noen formkrav til leierens oppsigelse, men bevisshensyn om å få oppsigelsen skriftlig.

### Utleierens oppsigelse

Dersom *utleieren* skal si opp, må han ha en gyldig grunn for det. Det er altså ikke nok bare å ha avtalt oppsigelsesadgang, og at oppsigelsen

fyller formkravene, det må også foreligge en god grunn for oppsigelsen på utleierens side. Mer om det på side 15.

### UTKASTELSE VED BETALINGSMISLIGHOLD

For å få noen kastet ut av namsmannen på grunn av betalingsmislighold, må du ha en skriftlig leiekontrakt med *utkastelsesklausul*. Den blå boken og andre standardkontrakter har alle 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 – altså en litt langsommere og mer omstendelig prosess.

### Send påkrav

Når leieren ikke betaler til den avtalte betalingsfristen, må du sende påkrav. 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.

### 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.

### Namsmannens utkastelse

Behandlingstiden blir derfor i normaltillfellene fem-seks uker etter begjæring er sendt. Leieren kan gjøre opp for seg helt frem til boligen blir stengt av namsmann og låsesmed.

### UTLEIERENS HEVING

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. Gjennomgående krav er at misligholdet er vesentlig, og stort sett må leieren ha fått skriftlige advarsler som han ikke har rettet seg etter. Husleieloven § 9-9 beskriver nærmere hva som regnes som vesentlig mislighold.

En erklæring om at utleieren hever leieavtalen, skal være skriftlig og begrunnet. Den kan pålegge leieren straks å flytte og levere husrommet tilbake. Be om å få skjema fra Huseierforeningen dersom dette blir aktuelt.





Hvis leieren flytter ut i henhold til hevingserklæringen, kan det likevel hende at utleieren står igjen med et pengekrav han kan forfølge videre, men leieren er i hvert fall ute og tapet begrenses.

### Tingretten avgjør

Hvis leieren derimot ikke flytter ut, må saken sendes til tingretten for avgjørelse. 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.

### LEIEREN DØR

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med varsel som nevnt med lovens frist, selv om avtalen er inngått for lengre tid eller med lengre oppsigelsesfrist. Normalt altså med tre måneders varsel. Oppsigelse skal være skriftlig, men

bestemmelsene i husleieloven i §§ 9-5 til 9-9 gjelder ikke. Men vær oppmerksom på at leieforholdet ikke slutter «automatisk» selv om leieren dør.

I noen tilfeller har leieren rett til å overføre bruksretten til andre. Ta eventuelt kontakt med Huseierforeningen dersom du har spørsmål til dette.

## Utleiers oppsigelsesgrunner

Det er strenge krav til at en oppsigelse fra utleier skal være gyldig. Bruk skjema for å være sikker på at formkravene er oppfylt og sett deg inn i hvilke regler som gjelder for begrunnelse.

### Husleietvistutvalget avgjør dersom leier protesterer

Dersom leieren ikke godtar oppsigelsen, og protesterer på den innen fristen på en måned, blir ballen kastet tilbake til utleieren. Utleieren velger da om han ikke vil gå videre med saken og bare la leieren bli boende, eller om han vil bringe saken inn for rettslig avgjørelse. I Hordaland er det Husleietvistutvalget som avgjør slike saker – les mer på [htu.no](http://htu.no).

Kommer saken dit, må Husleietvistutvalget først vurdere om oppsigelsen er gyldig, og eventuelt om den er urimelig for leier og må settes til side av den grunn.

### Er oppsigelsen lovlig?

Først må det kontrolleres at oppsigelsen følger formkravene, blant annet at det er adgang til å si opp leieforholdet, at oppsigelsen er skriftlig og begrunnet, at det er opplyst at leier har rett til å protestere, og at leier er opplyst om hva som er konsekvensen dersom han ikke protesterer.

At Husleietvistutvalget skal prøve om oppsigelsen er lovlig, innebærer at det skal vurderes den påberopte oppsigelsesgrunn i forhold til loven og avtalen. Påberopes det ingen grunn, eller en grunn som er i strid med lov eller avtale, er oppsigelsen ugyldig og skal settes til side.

### Hva er god nok grunn?

I husleieloven § 9-5 er de grunnene som godtas opplistet slik:

a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,

b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,

c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller

d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

### Utleier skal bruke boligen selv

Noen utleiere later til å tro at så lenge de skriver at de skal bruke boligen selv, er det alltid greit å si opp. Egen bruk er en av de beste grunnene, men vær klar over at grunnen må være reell, og at oppsigelsen likevel i noen tilfeller kan settes til side som urimelig. Mer om det nedenfor.

### Riving eller ombygging

Her er det særlig grensen mot oppussing som er relevant. Skal man rive eller bygge om i en slik grad at boligen må fraflyttes, så er det god nok grunn. Det må foreligge konkrete planer om riving eller ombygging. Selv om det ikke fremgår av lovteksten, må det forutsettes at utleieren får de nødvendige tillatelser til dette etter bygningslovgivningen. Riving eller ombygging må medføre at husrommet ikke lenger kan brukes til formålet. En ombygging som ikke medfører at leieobjektet blir ødelagt eller endret, er ikke tilstrekkelig grunn til oppsigelse. Skal man pusse opp forutsettes ofte at man kan vente med det til leieforholdet er slutt (nok en god grunn for å tidsbegrense avtalen), eller at man kan foreta oppussing selv om leieren bor i boligen, for eksempel ved å ta rom for rom.

### Leiers mislighold

At leieren misligholder kontrakten på en vesentlig måte, gir utleieren rett til å heve kontrakten. Men selv om misligholdet ikke fortjener denne karakteristikken, kan det gi grunnlag for oppsigelse.

Typiske eksempler på leiers mislighold som gjør at utleieren ønsker å avslutte, er at leieren hver måned betaler leien for sent (men før saken kan bringes inn for namsmannen), at depositumet ikke er betalt slik det er avtalt, at det røykes inne i strid med avtalen, at leier holder dyr i strid med leieavtalen, at det er festing og bråk i strid med vanlige husordensregler, at utleieren avdekker at leieren er rusmisbruker og det oppholder seg uvedkommende personer i boligen.

Vi kan likevel ikke generelt si at dette automatisk er oppsigelsesgrunner. Leieren bør normalt ha fått skriftlige advarsler for kontraktsbruddene, og hver sak må vurderes konkret.

### Annen saklig grunn

Denne sekkebestemmelsen tar sikte på å fange opp andre oppsigelsesgrunner enn de som er nevnt i a-c. Alle oppsigelser må ha en grunn, ubegrunnede oppsigelser kan ikke godtas. Kravet om saklig grunn innebærer at utleieren må ha *en bestemt og akseptabel grunn* som knytter seg til leierens forhold eller sitt eget ønske med hensyn til disponeringen av husrommet. Dette er en sekkebestemmelse som skal favne andre mulige grunner.

### Rimelighetsvurdering i tillegg

Selv om oppsigelsen er «lovlig» altså oppfyller formkravene og har en saklig grunn, så står det i husleieloven at:

*Oppsigelsen skal settes til side dersom retten ut fra en vurdering av begge parter forhold finner at den vil virke urimelig.*

Her må det rett og slett foretas en interesseavveining hvor leierens behov for fortsatt å beholde leiligheten skal veies mot utleierens behov for å disponere boligen på annen måte.

# Ny kommunal garanti styrker utleiers interesser

**Som følge av misnøye fra private utleiere har kommunal- og moderniseringsdepartementet utarbeidet et nytt standard garantidokument som har til formål å sikre utleieres interesser ved leiers mislighold av en husleieavtale. Nå er det opp til den enkelte kommune om de vil tilby denne garantien når de skal stille sikkerhet for at leier oppfyller sine avtaleforpliktelser.**

I praksis har kommunene tidligere brukt ulike garantier med store variasjoner i blant annet hva det har vært garantert for og garantiperiodens lengde. Formuleringene har vært svært ulike og ofte også uklare. Private utleiere har derfor vært skeptiske til tilbudte kommunale garantier. De har kanskje selv erfart, eller hørt om andre utleiere, som har hatt problemer med å få oppgjør fra kommunen ved mislighold. Garantidokumentene har rett og slett ikke sikret utleiers interesser godt nok.

## Krav må rettes mot leieren

Det utleiere må huske på er at garantier generelt er ikke del av husleieavtalen, og regulerer i utgangspunktet bare rettsforholdet mellom kommunen som garantist og utleier. Av

pedagogiske hensyn, er det i et av punktene i det nye garantidokumentet likevel tatt inn en bestemmelse som presiserer for utleier at krav etter leieforholdets opphør må rettes mot leier. Dette for å sikre at utleiere som har fått garanti ikke misforstår og tror at det er tilstrekkelig å holde seg til kommunen som garantist.

## Selvskyldnergaranti gjør det enklere for utleier

Det nye garantidokumentet er en såkalt *selvskyldnergaranti*. Dette presiseres fordi en garanti etter alminnelige garantirettslige regler regnes som «simpel» om ikke annet fremgår. Utleier er som regel bedre tjent med en selvskyldnergaranti fremfor en simpel garanti. En selvskyldnergaranti innebærer at garantisten plikter å utbetale garantibeløpet selv om det skulle være uenighet mellom utleier og leier i det underliggende husleieforholdet. En selvskyldnergarantist har riktignok rett til å foreta en selvstendig vurdering av om det foreligger et mislighold i husleieforholdet, men dersom vurderingen i ettertid viser seg å være feil, vil en eventuell tilbakeholdelse være garantistens risiko.

Når kommunen stiller selvskyldnergaranti, hefter den sammen med

leier for kravet, og utleier behøver ikke søke dekning hos leier før han kan holde seg til garantisten. Dette betyr at utleier ikke plikter å prøve å tvangsinn drive kravet direkte fra leier før garantien utløses. En slik prosess krever blant annet at man får dom for kravet og deretter går til namsmannen for å få det tvangsinnkrevet etter tvangsfullbyrdsloven. Prosessen kan gjerne ta et år.

## Krev den nye garantien

Ved selvskyldnergarantier kan man noe forenklet si at garantisten må betale først, og krangle senere. Dersom garantien hadde vært simpel, kunne kommunen ha krevet at utleier først hadde gått gjennom nevnte prosess for om mulig å få dekning for sitt krav hos leier.

Det vil være opp til den enkelte kommune om de vil velge å bruke den nye garantien som er utarbeidet av departementet. Vi i Huseierforeningen oppfordrer våre medlemmer til å kreve den nye garantien hvis NAV eller kommunen er garantist i et leieforhold.

## Garanti: Dette må du passe på!

- Sørg for at garantien er på plass før nøkler utleveres og leieforholdet starter.
- Sjekk om garantien er tidsbegrenset, og sørg for å fornye garantien i god tid hvis leieforholdet varer lenger enn garantien.
- Les nøye hva garantien dekker – er det bare ubetalt husleie, eller også skader, utvasking og omkostninger ved en utkastelsessak?
- Sjekk om at garantien også gjelder ved eierskifte (i tilfelle du selger boligen).
- Får du krav mot leieren som dekkes av garantien, må du fremme kravet så raskt som mulig etter utflytting/tilbakelevering.



Rundskriv H-5/16

## Garantidokument i husleieforhold

Erstatter tidligere rundskriv H-2/11





# 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](mailto:info@huseierforening.no)



Anniken Simonsen



Terje Dahl

## Overføring av tomter til barn

**Jeg har noen boligtomter som jeg vurderer å overføre til mine barn, og lurer på om det vil gi noen skatte- eller avgiftsmessige følger for meg eller barna.**

Avgift på arv og gaver opphørte i 2013, og overføringene vil følgelig ikke være gjenstand for arveavgift. Men som det kort skal forklares, vil overdragelsene kunne få skattemessige konsekvenser om barna velger å selge tomtene en gang i fremtiden.

Så lenge arveavgiften besto, betalte man arveavgift på grunnlag av eiendommens antatte salgsverdi. Dette avgiftsgrunnlaget ble også benyttet som arvingens eller mottakerens inngangsverdi. Skattemessige inngangsverdier benyttes blant annet ved gevinstberegningen når mottakeren eller arvingen senere selger eiendommen.

Som en konsekvens av at arveavgiften ble avvirket ble det innført et såkalt kontinuitetsprinsipp ved arv og gave. Dette betyr at arvingen eller mottakeren overtar arvelaters eller givers inngangsverdier på overførte gjenstander ved et senere salg. Gevinsten vil i så fall utgjøre netto salgssum minus denne inngangsverdien.

Kjøpte du for eksempel tomtene for en billig penge på nittitallet, og barna selger tomtene i en tid med høye priser, vil de få en betydelig skattepliktig gevinst ved salget. Gevinsten vil altså ikke bare skrive seg fra den verdistigning tomtene har hatt i barnas eiertid, men også for den tid du har eid tomtene.

Dersom den enkelte tomt er av en ordinær størrelse, «naturlig arrondert tomt», til oppføring av en bolig, kan imidlertid bebygde tomt selges skattefritt dersom vilkårene for skattefrihet ved salg av bolig er oppfylt. Får barna hver sin tomt og oppfører en bolig til eget bruk, vil de altså i fremtiden kunne selge skattefritt, og

da er i så fall inngangsverdien uten betydning.

## Fradrag for boret ved forskudd på arv

**Vår eldste sønn vil gjerne overta huset fra meg og min kone, og samtidig gi oss en vederlagsfri boret til hageleiligheten i huset. Huset har en verdi på ca. 5 millioner kroner, med et restlån på 1,5 millioner kroner, som vår sønn skal overta. Vi vil at dette skal være forskudd på arv slik at hans to søsken får tilsvarende verdier på et senere tidspunkt. Vi antar at vi må gjøre fradrag for boretts verdi, og lurer på hvordan vi kan beregne denne verdien.**

For å verdsette boretten må en finne kapitalverdien som baseres på årlig verdi og antatt varighet.

En hageleilighet med en utleieverdi på f.eks. 8.000 kroner pr. måned gir en årlig verdi på 96.000 kroner.

Denne verdien multipliseres med en kapitaliseringsfaktor etter boretts varighet.

Er boretten livsvarig må man legge til grunn forventet levetid for rettighets- haverne. En tabell i den opphevede arveavgiftsloven kan fortsatt brukes til å beregne verdien. Her vil det for det første legges til grunn alderen på den yngste av dere. Dersom din kone er yngst og for eksempel 70 år, har hun er forventet levetid på 15 år, noe som gir en kapitaliseringsfaktor på 11,563. Med en boret i en leilighet til 8.000 kroner måneden, verdsettes boretten til 1.110.048 kroner (kr 96.000 x 11,563). Det vil være rimelig at dette beløpet kommer til fradrag på eiendommens verdi ved fastsettelse av verdien som din sønn får i forskudd på arv.

Skal din sønn i tillegg overta et lån på huset, vil dette være det samme som om det hadde vært avtalt et vederlag. Verdien som din sønn får i forskudd arv blir dermed ca. 2,4 mill. kroner (5 mill. kroner minus 1,1 mill. kroner for boretten, og minus 1,5 mill. kroner for lånet).

## Lovlig tidsbegrensning i leieavtale

**Jeg har inngått en tidsbegrenset leieavtale på ni måneder, som utløper 31. desember. Grunnen til tidsbegrensningen er at leieren ikke ønsket å leie mer enn ut året. Nå ønsker hun likevel å bo videre og påstår at tidsbegrensningen er ugyldig. Kan dette stemme?**

Husleielovens hovedregel er at minstetiden skal være tre år. Det kan inngås ettårskontrakter for lofts- eller sokkelbolig i enebolig og for bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus. Kortere leieavtaler enn ovennevnte er kun gyldige dersom utleieren eller noen i hans husstand skal bruke boligen som egen bolig eller utleier har en annen saklig grunn. Grunnen til tidsbegrensningen skal i slike tilfeller fremgå av leieavtalen.

Bestemmelsen om «annen saklig grunn» er en sikkerhetsventil som gir anledning til kortvarige tidsbestemte kontrakter der det foreligger aktverdige grunner til det. Hva som er en saklig grunn, må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. I lovens forarbeider sies det imidlertid at det ikke skal være kurant å påberope seg denne unntaksbestemmelsen, og av lovens ordlyd fremgår det at grunnen må knytte seg til utleiers behov. Det er således ingen saklig grunn til kortere tidsbegrensning at det er leieren selv som ønsker dette. Leierens behov for ikke å være bundet til lovens minstetid, kan enkelt løses ved at leieren gis oppsigelsesrett.

Konsekvensen av at du har inngått en tidsbegrensning i strid med lovens bestemmelser, er at avtalen skal anses som tidsbestemt. Leieren kan dermed fortsette leieforholdet også etter nyttår og inntil en av partene sier opp avtalen. I praksis vil utleiers begrensede oppsigelsesadgang som følge av leierens oppsigelsesvern, ofte føre til at leieforholdet varer inntil leieren sier seg opp.

# Våre nye samarbeids- partnere 2017

I heftet Medlemsfordeler 2017 – som er vedlagt bladet – finner du en oversikt over Huseierforeningens samarbeidspartnere.

Kontaktinformasjon til de ulike firmaene finner du i heftet. De fleste er gode gamle samarbeidspartnere som har vært med oss i en årrekke. I år har vi også gleden av å presentere fire nye samarbeidspartnere:



## Abora Prosjekt AS

Abora Prosjekt AS er et ingeniør- og byggmesterfirma som siden 2000 har drevet med prosjektering og oppføring av bygninger og rehabilitering av eldre bygninger. Abora Prosjekt AS påtar seg også totalentreprise. Firmaet har cirka 40 ansatte med lang erfaring innen bygningsfaget. De rår over bygningsingeniører, byggmestre,

tømrere og snekkere, og har en god samarbeidsavtale med Glava isolasjon.

Abora Prosjekt AS holder til i Arnatveit.



## Endy Byggservice

Andrius Pupkis har siden 2014 drevet enkeltpersonsforetaket Endy Byggservice hvor han utfører det meste innen tømrerarbeid, flise- og murerarbeid, og sparkling og maling. Han utfører alt fra små jobber til hele ombygginger. Pupkis er fra Litauen, men snakker greit engelsk og noe norsk. Han er anbefalt til oss av en av våre mangeårige samarbeidspartnere.

Endy Byggservice holder til på Laksevåg.



## mf arkitekter as

Arkitekt Elke Malzkorn har i en årrekke vært medlem av Huseierforeningen. Sammen med arkitekt Knut Fredrik Foldrup driver hun mf arkitekter as – et kreativt, entusiastisk, ansvarlig arkitektkontor med mange års erfaring fra Tyskland og Norge. mf arkitekter as utfører prosjektering, planarbeid, søknader og design av store og mindre hus, interiør og hageprosjekter. For medlemmer av Huseierforeningen kan de realisere nybygg, tilbygg, rehabilitering, seksjonering, eneboliger og flermannsboliger, garasjer og hytter.

mf arkitekter as holder til på Kronstad.



## Vangdal Regnskap AS

Vangdal Regnskap AS kom inn som samarbeidspartner våren 2016, men det er først nå de er med i den trykte Medlemsfordelslisten. For våre medlemmer som er sameier og borettslag tilbyr de standardpakker hvor fakturering, regningsbetaling, føring, avstemming og rapportering av ligningsoppgaver er inkludert og til forhåndsavklart medlemspris per enhet.

Vangdal tilbyr vanlige regnskaps-tjenester, digitale løsninger, fakturering, lønntjenester, rapportering, økonomistyring og innkreving, samt rådgivning til sine kunder. De har over 30 ansatte, og per i dag fører de regnskap for mange borettslag og sameier i Bergen.

Vangdal Regnskap AS holder til på Nesttun.





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**  
40 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:  
Minde allé 48, 5068 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



# Drenering og rørbrudd

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

Graving for alle typer rørbrudd inkludert  
rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

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

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

**AOG BYGG AS**

Conrad Mohrsvei 15, 5072 Bergen • E-post: [post@aogbygg.no](mailto:post@aogbygg.no)  
[www.aogbygg.no](http://www.aogbygg.no) • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



RETURADRESSE:  
Bergen Huseierforening  
Øvregaten 21  
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

## Be om pristilbud!

Det nye 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.