

Arv av fast eiendom

Planlegg generasjonsskiftet

Dyrt å felle naboens trær



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

Taktekker FRANTZEN
eft AS

Ring 55 31 61 64
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



Standard tenancy agreement

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

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

Glassmesteren på Møhlenpris

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



HELE RUTER AS

Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen



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

**- Byggesaksrådgivning
 - Byggesøknader**

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




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

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

Kontakt:
 Gunnar 958 55 926 eller gunnar@vestlandske.no
 Øyvind 416 96 812 eller oyvind@vestlandske.no

Samtykkebasert lånesøknad

Skatteetaten, Brønnøysundsregistrene og bankene har sammen utviklet en metode som skal gjøre det enklere å søke lån. Gjennom en ny tjeneste i Altinn kan du gi Skatteetaten et digitalt samtykke til å sende informasjon direkte til banken.

Samtykkebasert lånesøknad er det første resultatet av et samarbeid mellom Skatteetaten, Finans Norge og Brønnøysundregistrene. Samarbeidet har som mål å etablere digitale tjenester som forenkler og effektiviserer for både innbyggere, næringsliv og det offentlige.

I dag må du selv levere skattemelding og lønsslipp for flere måneder når du skal søke bankene om lån. Gir du banken lov til å hente denne informasjonen fra Skatteetaten, via samtykkeløsningen i Altinn, vil det kunne gå både raskt og effektivt å levere en full lånesøknad med de nødvendige vedleggene.

Det elektroniske samtykket gjelder for ti dager, men bare for utlevering av opplysninger til én bank én gang. I den nye løsningen har Skatteetaten gjort data tilgjengelig for overføring til bankenes system. Det er kun relevant data for lånesøknaden som blir overført, slik at kunden ikke lenger trenger å gi fra seg all informasjon i skattemeldingen.

Datatilsynet er også fornøyd. De har vært involvert i ulike faser i arbeidet og har kommet til at det er godt forenelig med deres retningslinjer. Det bidrar ikke til nye kilder til informasjon, men bare kobler data sammen på en ny måte.

Innfører skatt på Airbnb-utleie

Regjeringen følger opp Delingsøkonomiutvalgets anbefaling om å avvikle gjeldende skattefritak for inntekter fra korttidsutleie av egen bolig i forslag til statsbudsjett for 2018.

Departementet foreslår å avvikle skattefritaket for korttidsutleie av egen bolig. Forslaget innebærer at leieinntekt fra utleieforhold som varer mindre enn 30 dager, skal beskattes som kapitalinntekt. Inntekt fra utleieforhold på minst 30 dager skal fortsatt være skattefri forutsatt at de øvrige vilkårene for skattefrihet er oppfylt. Det foreslås en nedre inntektsgrense for skatteplikten på 10 000 kroner per inntektsår. Grensen gjelder for boligen i hele inntektsåret, og ikke per leieforhold.

Departementet foreslår å innføre et sjablongfradrag på 15 prosent av korttidsutleie av egen bolig som ikke er virksomhet, slik som allerede gjelder for fritidsboliger. Det innebærer at 85 prosent av inntekten som overstiger 10 000 kroner regnes som inntekt. Departementet foreslår ingen endringer i skatteplikten ved utleie av hele eller en større del av egen bolig i mer enn 30 dager.



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



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

HUSEIERNYTT
ISSN 1500-1024

Utgiver:
Bergen Huseierforening

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

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Anniken Simonsen

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Anniken Simonsen

Den nye eierseksjonsloven

I Huseier 1-2017 skrev vi om endringene som kommer med den nye eierseksjonsloven. Før sommeren ble loven vedtatt i Stortinget og den trer i kraft 1. januar 2018. Fra samme tidspunkt oppheves den gamle loven fra 1997.

Av Anniken Simonsen

Vi hadde en nokså grundig gjennomgang av de varslede endringene i den nye loven i forrige medlemsblad. Vi skal ikke gjenta alt her, men bare oppsummere noen av de viktigste nyvinningene som ble banket gjennom i Stortinget. Loven er ufravikelig «med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen», som det står i § 5.

Enklere språk

Den nye loven skal bli mer brukervennlig for vanlige folk ved at språket gjøres enklere. «Sameier» skal hete «seksjonseier», «sameiermøtet» skal hete «årsmøtet», «begjæring» blir endret til «søknad» og en rekke andre språklige forenklinger er gjort. Den nye lovens § 4 inneholder en oversikt med definisjoner.

Kobling med plan- og bygningsloven

En viktig nyskapning i loven er en regel som reduserer risikoen for at forbrukere kjøper en bolig som ikke er godkjent for beboelse etter plan- og bygningsloven. Gjennom koblingen mellom de to lovene skal det i fremtiden ikke være mulig å opprette boligseksjoner som ikke er godkjent for beboelse. Selv om det ikke har vært vanlig, så har det tidligere vært mulig å seksjonere en leilighet selv om den ikke har tilfredsstillt kravene til en boenhet eller plan- og bygningsloven.

Vedlikehold

Nye regler skal fordele vedlikeholdsplikten mellom sameiet og seksjonseierne på en bedre og tydeligere måte enn dagens lov. Paragrafene 32 og 33 beskriver hvem som har ansvaret for hva på en tydelig måte.



Mangelen som finnes i dagens lov om erstatningsansvar for seksjonseiere og sameier som bryter vedlikeholdsplikten, repareres nå. Se side 6 om vedlikehold.

Sluk

Ansvaret for å skifte sluk er i den nye loven overført fra seksjonseier til eierseksjonssameiet, men seksjonseieren har fortsatt ansvar for å rense sluket.

Parkering

Loven inneholder helt nye regler om hvordan parkering kan organiseres i eierseksjonssameier. Loven har i tillegg en ny regel som skal sikre at parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, faktisk gjøres tilgjengelige for de med behov.

Påbudte vedtekter etter § 26 andre ledd i den nye loven (parkeringsplass mm for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne), må vedtas senest innen ett år etter at den nye loven trer i kraft.

Lading av el-biler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil

i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

Forbud mot å kjøpe flere enn to boliger

På grunn av de siste årenes prisutvikling på boligmarkedet med stadig vekst i boligprisene, videreføres forbudet mot å kjøpe flere enn to leiligheter i ett og samme sameie. Forbudet er der for å bidra til å dempe investeringsviljen i sekundærboligmarkedet.

Korttidsutleie og hyblifisering

Det knyttet seg spenning til om Stortinget i siste liten ville regulere adgangen til korttidsutleie og legge begrensninger i muligheten til hyblifisering. Men det ble ikke flertall for å legge noen direkte begrensninger i adgangen til korttidsutleie eller hyblifisering i den nye loven.

Under behandlingen av forslaget til ny lov ba Stortinget departementet om å komme tilbake med et forslag til regler som kan regulere adgangen til korttidsutleie i eierseksjonssameier. Dette vil departementet følge opp.

Ny eierseksjonslov

Rammetillatelse

Seksjoneringsstidspunktet er flyttet fra igangsettingstillatelse til rammetillatelse. Dette gjør det mulig for en utbygger å skaffe finansiering til sitt byggeprosjekt på et tidligere tidspunkt enn dagens lov tillater.

Saksbehandling

Loven innfører en frist på tolv uker for kommunens behandling av seksjonerings saker. Kommunene får mulighet til å kreve gebyrer som dekker de faktiske kostnadene (selvkostprinsippet).

Regnskap og revisjon

Reglene om revisjon og regnskap forenkles. Regnskapsplikten lempes. Kravet til å føre regnskap etter regnskapsloven, og til å ha revisor, inntrer først når sameiet har minst 21 seksjoner. Alle sameier med 21 eller flere seksjoner får altså lovpålagt plikt til å føre regnskap etter regnskapslovens regler og til å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Registrering

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret.

Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i Foretaksregisteret.

Overgangsbestemmelser

Merk at for kjøperett som er *utløst* før loven trer i kraft, gjelder altså den gamle loven, selv om ikke kjøperetten er gjort gjeldende.

Paragrafene 34, 35, 36 og 37 – som gjelder erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold - gjelder ikke når den handlingen eller unnlatelsen som førte til skaden, skjedde før loven trer i kraft.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med den nye loven, opphører å

Leiers kjøperett bortfaller

Stortinget avviklet nåværende ordning hvor leier i mange tilfeller hadde kjøperett til 80 % av salgsverdien. OBS: For kjøperett som er *utløst* før loven trer i kraft, gjelder 1997-loven, selv om kjøperetten ikke er gjort gjeldende!

gjelde senest ett år etter at loven trer i kraft (om ikke annet fremgår av loven).

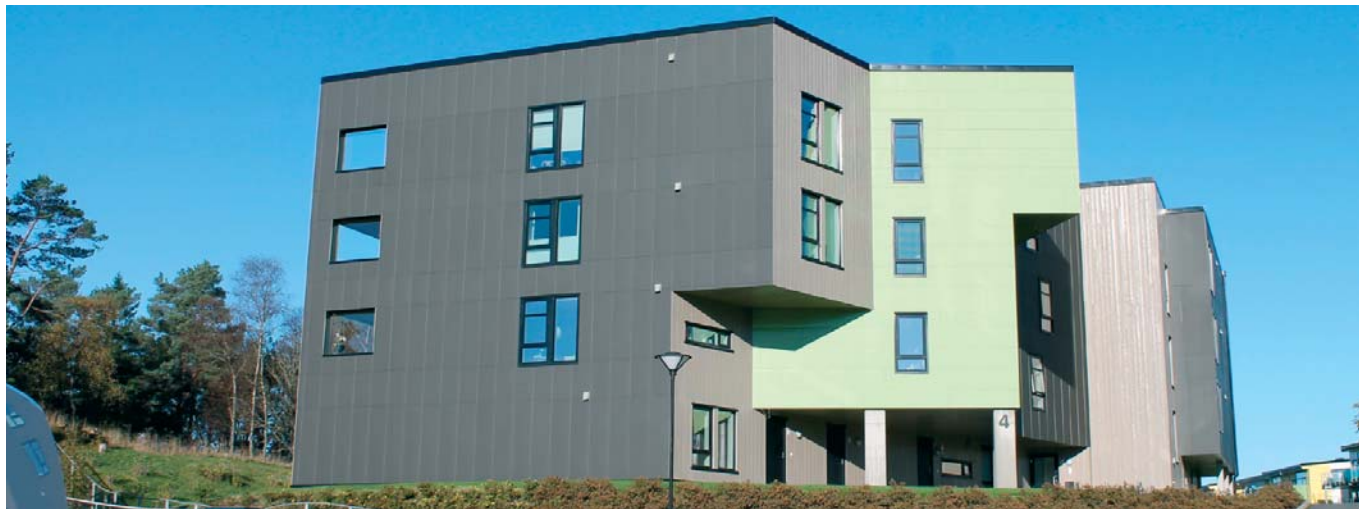
Hele den nye loven kan du lese på lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

Forskrifter og rundskriv

Frem til ikrafttredelsen ved nyttår skal departementet jobbe med å lage forskrifter til loven. *Et forslag sendes på offentlig høring i høst.* Departementet jobber også med å lage et rundskriv til loven. Rundskrivet er først og fremst tenkt

som et hjelpemiddel for de som arbeider med seksjonerings saker i kommunene, hos fylkesmennene og hos tinglysingsmyndigheten, men også andre brukere av loven vil kunne finne nyttig informasjon i rundskrivet.





Vedlikeholdsansvar i den nye loven:

Seksjonseierens plikter (utdrag av § 32)

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.
(.....)

Sameiets plikter (utdrag av § 33)

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum.
(.....)

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv.
(.....)

Tomannsboliger

Loven har en helt ny regel som gir en sameier med bruksrett til bolig som ikke er seksjonert, rett til å kreve seksjonering, og eventuelt tvangssalg i neste runde dersom vilkårene er oppfylt.

Den nye regelen *ikke* gjelder for fritidsboliger.

I kraft først sommeren 2018

Forskriften til denne bestemmelsen vil ikke være klar til nyttår, så akkurat denne bestemmelsen vil derfor først tre i kraft 1. juli 2018.

Kreve seksjonering av tomannsbolig

I et sameie som ikke er seksjonert, kan en av sameierne etter den nye loven kreve seksjonering på visse vilkår, jf ny lov § 9. Dette vil bli en praktisk viktig regel i sameier bestående av to sameiere, fordi det i slike sameier kan være vanskelig å oppnå nødvendig flertall for seksjonering.

Uten seksjonering vil en tomannsbolig være vanskelig å pantsette, og dermed også vanskelig å selge.

Intensjonen med den nye paragrafen er å løse en umulig og fastlåst situasjon for den sameieren som ønsker å seksjonere med tanke på fremtidig salg. Kravet om seksjonering skal fremmes for og behandles av tingretten.

Salgspålegg og fravikelse

I tomannsboliger som i dag er regulert i sameieloven, må pålegg om salg og utkastelse besluttes av styret. Men når det bare er to enheter hvor begge sitter i styret, kommer man jo ikke videre, fordi det er en umulighet å få flertall.

Pålegg om salg

Med den nye loven kan altså hver av partene i en tomannsbolig kreve at boligen seksjoneres. Når det så er blitt et eierseksjonssameie, kan en av partene deretter kreve tvangssalg etter reglene i ny lov § 38 om salgspålegg. Det er et vilkår at seksjonseieren *vesentlig* misligholder, og det er nærmere krav om både form og innhold i advarslene som må gå forut for salgspålegget.

Fravikelse

Av den nye loven § 39 fremgår det at hvis *seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere* kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg etter fullbyrdsloven kapittel 13. Og det fremgår eksplisitt at paragrafen også kan benyttes i sameier med to seksjoner.

Det skal mye til at misligholdet er av en slik art at det kan medføre fravikelse, men nå er det i hvert fall en mulighet etter reglene i § 39, også i tomannsboliger.



Juridiske tjenester for

- Næringsliv
- Offentlig sektor
- Private

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

Tlf: 55 21 54 00
stiegler.no



Følg oss gjerne på Facebook



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

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

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

Stiegler

ADVOKATFIRMA

Generasjonsskifte

– Hvordan sikre gode løsninger for arv av fast eiendom

Det kan være vanskelig å vite hva du skal gjøre for å sikre gode løsninger for arv av fast eiendom. Skal du benytte testament for å bestemme hva som skal skje med det du etterlater deg eller skal du overlate dette til arvingene etter din død? Noen ganger er det lurt å overføre eiendom til neste generasjon som gave eller forskudd på arv.

Av Advokat Georg Ibsen Lexander
Advokatfirma Stiegler AS



Uansett er det klokt å foreta en aktiv planlegging av hva som skal skje med det du etterlater deg. God planlegging gir bedre oversikt over hvilke verdier du rår over. Dette gjelder både med tanke på fordeling av arv, og for å ha oversikt over hva du har råd til å bruke på deg selv i alderdommen. Det er viktig å huske at du kan gjøre som du vil med egne eiendeler så lenge du lever. Ingen har rett på arv før du er død.

Testament?

Mange er usikker på om de har behov for å skrive testament. Et testament er en angivelse av hva som skal skje med dine eiendeler etter din død. Dersom du ikke har testament vil arven fordeles etter reglene i arveloven. Hovedregelen er at arven fordeles mellom dine livsarvinger (barn) og ektefelle.

Se ellers faktaboks om fordeling av arv etter loven.

Ønsker du en annen fordeling enn det som fremgår av loven, må du skrive testament. Det er i arveloven angitt strenge formkrav til testament. Dersom ikke formkravene er oppfylt vil testamentet være ugyldig, og arven fordeles etter loven. Du bør derfor å få hjelp av en advokat til å sette opp testamentet.

Det er begrenset i hvor stor grad du kan gripe inn i livsarvinger (barn) sin rett på arv. Livsarvingenes minste arv etter loven er 2/3 av det arvelater etterlater seg. Pliktarven er likevel aldri mer enn en million kroner for hvert barn.

Dersom du ikke har livsarvinger er det i utgangspunktet ingen begrensninger i hva du kan bestemme i testament.

Gave og forskudd på arv

Gaver du gir mens du lever berøres ikke av reglene om testament og pliktarv til livsarvinger (barn). Du kan derfor gi gaver til hvem du vil uten tanke på regler om barna krav på minste arv og arvelovens regler om fordeling av arv mellom barna. Du må likevel huske at gaver må ha realitet mens du lever for ikke å bli behandlet etter reglene i arveloven. Det er derfor ikke nok bare å overføre eiendomsretten til en eiendom ved tinglysning av skjøte. Overføringen må også vises ved at bruken av eiendommen går over til den som registreres som ny eier.

En annen fordel med å overføre eiendom nå er at det for tiden ikke er arveavgift. Dette betyr at du kan overføre eiendom til arvinger skattefritt. Temaet er politisk omstridt, og det er vel ikke utenkelig at arveavgift i en eller annen form kan bli gjeninnført om den politiske situasjonen endrer seg.

Husk også at det er lurt å starte arveplanlegging i god tid. Sykdom og alderdom kan noen ganger gjøre det vanskelig å foreta kompliserte eiendomstransaksjoner.

Det er også en god ide å overføre eiendommen så tidlig som mulig for å sikre at noen sørger for vedlikehold. Vi ser noen ganger at fritidseiendommer er svært dårlig vedlikeholdt når eierne dør fordi eierne ikke har vært i stand til å utføre tilsyn og vedlikehold selv. Hvis du bestemmer hvem av barna som skal overta hytten, og overfører hytten til han eller henne på et tidlig tidspunkt er det ingen tvil om hvem som har ansvar for vedlikehold.

Selv om du overfører hytten til et av barna, kan du fortsatt sikres rett til bruk gjennom en tinglyst bruksrett. På denne måten kan du sikre at hytten blir holdt vedlike slik at den kan brukes lengre enn det som ville vært tilfelle om du selv hadde ansvaret for et tyngende vedlikehold.

Det er opp til gavegiver å bestemme om en gave skal anses som forskudd på arv slik at den skal gå til fradrag når arven skal fordeles. Utgangspunktet, hvis ingenting er sagt, er at gaver fra foreldre ikke regnes som forskudd på arv.

Sameier

Når en hytte overtas ved arv uten at noe er bestemt i testament ender den ofte i sameie mellom barna. Det er ikke uvanlig at det oppstår konflikter i slike sameier. Det kan være ulike interesser for bruken av eiendommen, eller uenighet om hvordan eiendommen skal vedlikeholdes. Interessemotsetninger i sameier kan være et resultat av at forholdene endrer seg over tid. Slike interessemotsetninger kan utvikle seg til





konflikter og uvennskap mellom familiemedlemmer som har vært gode venner.

Det anbefales derfor at du tenker deg godt om før du «tvinger» neste generasjon inn i sameiesituasjoner. Det er ikke sikkert hytten eller det gamle landstedet blir best ivaretatt ved at eierskapet fordeles på flere. Sameiet innebærer også at vedlikeholdsansvaret pulveriseres slik at ingen tar på seg det ansvaret det innebærer å være eier fullt ut.

Dersom det er viktig at eiendommen overtas av flere som sameiere bør dette avklares med de som skal mota eiendommen. Det bør også vurderes om det skal etableres en form for kontrakt mellom sameierne som regulerer bruk og vedlikehold.

Uskifte

Oftest sitter den lengstlevende ektefellen i uskiftet bo. Det betyr at fordeling av arv etter førstavede utsettes

til også ektefellen er død. Det er viktig å huske at det er begrensninger i mulighetene til å gi bort fast eiendom for den som sitter i uskifte. Det anbefales derfor alltid å ta kontakt med advokat før det skal gjøres slike disposisjoner. Den som sitter i uskiftet bo kan når som helst velge å skifte med førstavedes arvinger.

Planlegg

Behovet for testament varierer fra person til person. Vi anbefaler deg så tidlig som mulig å gå gjennom din situasjon sammen med advokat for å vurdere om det er behov for å sette opp testament eller gjøre andre grep for å sørge for at generasjonsskifte av fast eiendom går som ønsket. På den måten unngår du også opprivende konflikter i familien i tilknytning til fordeling av arv.

Benytt din mulighet til gratis konsultasjon med advokat som medlem i Bergen Huseierforening.

Arv etter loven (uten testament):

Arveloven fastsetter at arven i utgangspunktet går til avdødes barn. I tillegg har en eventuell ektefelle krav på en fjerdedel før arven til barna fordeles. Er avdødes barn døde, går arven videre til deres barn (altså barnebarna). Hvis avdøde verken har barn eller barnebarn går arven videre til mor og far, eller avdødes søsken dersom foreldrene er død. Er avdødes søsken død går arven videre til dennes eventuelle barn eller barnebarn. Hvis noen av disse heller ikke er i live går arven videre til avdødes beste-foreldre, eller deres etterkommere så langt som til avdødes søskenbarn. Avdødes søskenbarns barn arver ikke.



a-s Eiendomsforvaltning

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

www.boligselskapet.no



Siden sist

Forenkling av byggt teknisk forskrift

Fra 1. juli 2017 ble den byggt tekniske forskriften TEK 17 fornyet og forenklet. Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner sier at hensikten er at det skal bli enklere, raskere og rimeligere å bygge.

Gjennom mange år har det kommet nye krav, som samlet sett har bidratt til å byråkratisere og øke kostnadene ved boligbygging.

– Vi fjerner nå krav og vi lempet på krav - uten at dette skal gå på bekostning av viktige kvaliteter og sikkerhet. I tillegg har forskriften fått en bedre struktur med klarere bestemmelser. Dermed er det lettere å vite hvilke regler som gjelder, sier han.

– TEK17 er et viktig skritt på veien til en digital hverdag. Vi har som mål at plan- og byggesøknadsprosessen skal digitaliseres for å gjøre det enklere og raskere å bygge. Det innebærer blant annet at datamaskiner kan kontrollere om tegninger og modeller av et bygg innfrir bygge-reglene, sier statsråden.



Kommunal- og moderniseringsministeren viser til at det har vært bred involvering i arbeidet med ny forskrift.

– Vi har hatt fått gode innspill fra både byggenæringen og brukerorganisasjoner i arbeidet med TEK17. Det har vært mange viktige hensyn som skal ivaretas og veies opp mot hverandre, understreker Sanner.

Fjerning av krav om innvendig bod, og redusert krav om sportsbod for leiligheter under 50 kvadratmeter, skal gi større fleksibilitet i utformingen av små leiligheter.

Det blir også større fleksibilitet i utforming av snuareal for rullestol. Der det før måtte være snusirkel, kan man nå velge mellom snusirkel og snurektangel. Dette kan spare areal, samtidig som tilgjengeligheten ivaretas.

Det er behov for å bygge flere studentboliger, slik at flere studenter kan få tilbud om rimelig bolig. Studentboliger er ikke å regne som livsløpsboliger og kan ha andre krav. For å gjøre det rimeligere å bygge studentboliger blir det reduserte krav til snuareal for rullestol i disse og kravet om sportsbod fjernes. I tillegg reduseres krav til lydisolasjon mellom rom i boenhet og fellesareal. Dette er forenklinger som er etter-spurt av studentsamskipnadene.

Men det var også enkelte høringsforslag som departementet ikke gikk videre med. Det gjaldt blant annet forslaget om at kun største balkong (der det er mer enn en balkong) skal være tilgjengelig for rullestolbrukere. Alle balkonger skal være tilgjengelige for rullestolbrukere.

Kravene til merking i trapper, ramper og for skilt, såkalt luminanskontrast, vil bli opprettholdt på 0,8 som i dag. Høringsinstansene har meldt fra at gjeldende krav er bedre enn det forslaget la opp til. Dette er viktig for blinde og svaksynte som trenger god merking når de skal ta seg trygt fram i trapper.

Krav om utsyn fra soverom, og krav til lysforhold i leiligheter fortsetter som i dag. Det er viktig at det er gode lysforhold i alle leiligheter.



OVF har tredoblet festeinntektene på ti år

Opplysningsvesenets fond (OVF) har på ti år tredoblet inntektene fra festeavgifter. Underveis har fondet vært i retten over 100 ganger.

Fondets inntekter har økt fra 35 millioner kroner i 2006 til 108 millioner i 2016. Fondet har siden 2010 vært innblandet i flere enn 100 rettssaker, der fondet har gått til sak for å øke inntektene, ifølge Dagens Næringsliv.

– Vi har ikke ønske om å gå i retten, men saker av prinsipiell betydning tar vi i retten, siden de kan skape presedens for vår eiendom, sier fondets direktør Ole-Wilhelm Meyer. Fondet har eiendommer, inkludert preste- og bispeboliger, i 350 av landets kommuner og skal skaffe inntekter som kommer Den norske kirke til gode.

40 prosent av fondets inntekter fra festetomter kommer fra boliger. Eiendommene skal forvaltes «slik at de gir høyest mulig avkastning» til kirkeformål, ifølge hovedinstruksen for fondet, som er fastsatt av Kulturdepartementet.

Opplysningsvesenets fond har en avkastning på vel 125 millioner i året, som skal finansiere presteboliger og andre aktiviteter i kirken.

I følge regjeringen.no er Opplysningsvesenets fond en av landets største grunneiere og er blant annet eier av mange prestegårder, presteboliger, festetomter og store skogarealer. Fondet har mange likhetstrekk med en stiftelse i dette at verdier skal bevares og avkastningen tilgodese spesielt definerte formål.

Protector med egen rapport om konfliktnivå ved boligsalg

Denne kommer som et svar på Forbrukerrådets rapport som ble sluppet i mars, hvor de hevder at konfliktnivået er svært høyt, og at bransjen må endre praksis. I Huseier 1-2017 omtalte vi Forbrukerrådets rapport.

Under navnet «Realiteten i det norske boligmarkedet» har Protector Forsikring gitt ut egen rapport om konfliktnivået i det norske boligmarkedet. I sin rapport skriver Protector om det de mener er et svært lavt konfliktnivå, og henviser til tall fra Forbrukerrådet.

– Kun 1,8 prosent av boligtransaksjonene vi forsikrer ender i en konflikt. Videre er antall skadehendelser kraftig redusert de siste årene (44 prosent reduksjon fra 2004 til 2015) – kun 9 av 100 reklamerer over forhold ved boligen de har kjøpt. Hovedårsakene til reduksjonen er



blant annet økt kvalitet i meglerbransjen og bruk av tekniske tilstandsrapporter, står det i rapporten.

Eiendom Norge uttaler seg også i rapporten og kjenner seg mer igjen i Protector's belysning av konfliktnivået enn i Forbrukerrådets.

– Vi ser at andel reklamasjoner og rettstvister har hatt en klart fallende tendens de siste ti årene, noe som skyldes økt kvalitet på meglertjenester, økt bruk av tilstandsrapporter og prinsipielle dommer som har gitt avklaringer i viktige bestemmelser i avhendingsloven, sier administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer i rapporten til Protector Forsikring

– Vi kjenner oss ikke igjen i Forbrukerrådets påstand om at konfliktnivået øker. Finansklagenemda er heller ingen god rettesnor for dette, da det er mer korrekt å se på hvor mange reklamasjonssaker fra boligkjøpere som ender i faktiske tvister, fortsetter Dreyer.

Etter Eiendom Norges syn er det uheldig at det er ulike virkelighets-

oppfatninger om hva som er et konfliktnivå. Foreningen jobber derfor med en systematisering av en rekke kilder som definerer ulike grader av misnøye og konflikt.

Igangsetting av nye boliger fortsetter på et høyt nivå

- Hittil i år ligger igangsettingen av nye boliger 8 prosent over fjoråret, sier Per Jæger, administrerende direktør i Boligprodusentenes Forening i en pressemelding fra september 2017.

Igangsetting av småhus og leiligheter ligger henholdsvis 27 prosent og 11 prosent over fjoråret, mens eneboliger ligger 8 prosent under.

– Den høye igangsettingen er et resultat av godt salg over lang tid, sier Jæger. De 12 siste månedene er det igangsatt 32 658 boliger, og vi ser at boligmarkedet jevnt over er i balanse nå, fortsetter han.

– Vi ser med en viss bekymring på nedgangen i salget av leiligheter, sier Jæger. Vi tror at dette har sammenheng med innstramningene i boliglånsforskriften. Det er nå på tide å evaluere denne for å se på mulige lettelser for finansiering av kjøp av nye boliger.



Hussopp

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



KRAV TIL RADONMÅLING!

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

TLF: 55 34 90 00
www.effecta.no



vestlandske

Byggservice, Takst & Tilstandsrapport



Fuktmåling med rapport før utleie

Undersøk utleieboligen **før** den leies ut

Unngå konflikt om fuktproblemer

Introduksjonstilbud til medlemmer kr. 3.500,- inkl. mva

Les mer om tilbudet på

www.vestlandske.no

Kontakt:

Gunnar 958 55 926 eller gunnar@vestlandske.no

Øyvind 416 96 812 eller oyvind@vestlandske.no

Utleie av fire hybler i frittstående bygning

Bindende forhåndsuttalelse om hybelutleie

Kan utleie av hybler i en frittstående bygning på utleiers tomt leies ut skattefritt?

Av Ole Christian Juriks

Skatteetaten har i et bindende forhåndsutvalg (BFU 5/17) fastlagt nærmere hva som omfattes av begrepet «egen bolig».

Frittstående bygning

I den aktuelle saken ønsket en privatperson å leie ut fire hybler i en frittstående ny bygning som hun ville oppføre på eiendommen. Bygget skulle bestå av et trimrom/-garasje på 30 kvadratmeter til eget bruk, og fire utleiehybler på til sammen 70 kvadratmeter. På tomten hadde hun allerede en bolig på 220 kvadratmeter samt en garasje på 35 kvadratmeter.

Egen bolig

Spørsmålet var om det nye bygget ville bli ansett for å være en del av utleiers «egen bolig» slik at hyblene kunne leies ut skattefritt. Ettersom det gjaldt en frittstående bygning på eiendommen, måtte det vurderes om bygningen skulle sees under ett med hovedbygningen.

Tjenende funksjon

Det avgjørende for vurderingen var om nybygget kunne anses å ha en tjenende funksjon for hovedbygningen. En tjenende funksjon vil det være der nybygget bøter på en egenskap som hovedbygningen ikke kan tilby i tilstrekkelig omfang, eksempelvis garasje, bod eller uthus.

Boligeieren skulle selv benytte trimrommet og garasjen i den nye bygningen. Et bygg som skal dekke garasjebehov for de som bor i hovedbygningen kan anses å ha en tjenende funksjon selv om det er hybelleiligheter over. Bygningen ville dermed både hatt en tjenende og en ikke-tjenende funksjon for hovedbygningen. Det måtte videre vurderes hvilket behov hovedbygningen har for den tilliggende bygningen, og om eiendommen totalt sett hadde fungert tilfredsstillende uten den tilliggende bygningen.

Skattedirektoratets konklusjon

Skattedirektoratet konkluderte med at den tjenende funksjonen i nybygget ville være av et så lite omfang i forhold til den ikke-tjenende funksjonen. Den frittstående bygningen kunne totalt sett ikke anses som en del av skatteytters «egen bolig». Skattedirektoratet la også vekt på at det allerede var oppført en garasje på eiendommen, noe som tilsa at behovet for ytterligere en garasje ikke var særlig stort. Utfallet av saken kunne blitt annerledes dersom det ikke allerede var oppført en garasje på eiendommen.

Skattefri utleie

Som huseier kan man skattefritt leie ut en del av sin egen bolig så lenge man benytter minst halvparten til egen bruk og markedsverdien av utleiedelen ikke overstiger verdien av hoveddelen. Bakgrunnen for skat-

tefritaket er et det skal kunne bidra til skatteytters finansiering av eget boligbehov. Formålet med skattefritaket gjør seg ikke gjeldende i tilfeller der kapitalplassering og ikke eget boligbehov er hovedformålet med utleiedelen.

Sekundærbolig

Ved utleie av sekundærbolig er all inntekt skattepliktig. Utleie av en bygning eller en del av en bygning som ikke anses å høre med til skatteytters «egen bolig», omfattes derfor ikke av reglene om skattefritak for utleieinntekter.

Ettersom den nye bygningen ikke var å anse som en del av utleiers «egen bolig», kom ikke skattefritak for utleie av «egen bolig» til anvendelse. Inntekt ved utleie av de fire hyblene ville derfor blitt skattepliktig som kapitalinntekt.



Naboens trær til besvær

– 500.000 kroner i erstatning for trefelling

Hvert år fører trær til mange nabokonflikter her i landet. Slike konflikter kan koste dyrt for både lommeboken og naboskapet. I en dom fra Follo tingrett i år måtte en mann ut med nærmere en halv million kroner etter å hugget ned trær på naboens eiendom.

Av Ole Christian Juriks

I april i år ble en mann dømt til å betale 492.300 kroner i erstatning og sakskostnader etter å ha tatt seg til rette på naboens eiendom uten deres samtykke. Fornærmede i saken var et ektepar som bodde mellom den domfelte og sjøen. Det var tre store furutrær på opptil 25 meters høyde som ble felt for å bedre sjøutsikten på mannens eiendom.

Samtale eller tillatelse

Den domfelte mannen hadde fått en entreprenør til å felle de aktuelle trærne. Naboene hadde tidligere vært i samtaler om felling av trær, og domfelte mente han hadde fått tilstrekkelig tillatelse. Det fornærmede ekteparet vant frem med at slik tillatelse aldri var gitt, ettersom de aldri hadde blitt enige om hvilke trær det var snakk om å felle.

Gjenskaffe tilsvarende trær

Erstatningen mannen måtte betale utgjorde rundt 110.000 kroner per tre. Beløpet tilsvarer det det koster å gjenskaffe tilsvarende trær, og det er kostbart å erstatte store furuer. Det ble tatt utgangspunkt i at nye trær på 6-8 meter skulle anskaffes og fraktes med trailer fra Tyskland. Det ville også påløpe utgifter for planting og oppfølging av de nye trærne. I tillegg kom utgifter på rundt 160.000 kroner i sakskostnader.

Helt vilt

- At retten kommer opp i et så stort beløp, er helt vilt. Dette er ikke noen unike trær. I dag ser du ikke at de er borte en gang, uttalte den dømte mannen til avisen Østlandets Blad.

Utmålingen av erstatningsbeløpet i denne saken er ikke et enestående eksempel. Erstatningen blir fort stor

dersom man skal gjenskaffe et tilsvarende tre, få det transportert og plantet. Jo større trær som felles, jo høyere blir kostnadene. Man skal derfor tenke seg grundig om før man uten tillatelse tar saken i egne hender.

Måtte felle tre på egen tomt

I tilfeller der man ønsker å bevare trær på sin egen eiendom kan det også bli dyrt. Dersom man velger å følge en sak gjennom flere rettsinstanser vil det kunne koste både tid og penger. Det fikk en barnefamilie i Sandefjord smertelig erfare etter at naboen ønsket å felle et stort grantrær i hagen deres.

14 meter høyt grantrær

Saken var oppe i Agder lagmannsrett etter at naboen tidligere hadde fått medhold i tingretten. Stridens kjerne var et 14 meter høyt grantrær som ødela naboens terrasseutsikt til havnen. I dommen ble det lagt avgjørende vekt på at naboens terrasse ville få en vesentlig kvalitetsheving,

som følge av bedre utsikt og solforhold dersom treet ble fjernet.

Familien ble pålagt å felle treet og ble samtidig dømt til å betale naboens sakskostninger. Familien så på det som en prinsipp sak og ønsket ikke å rette seg etter dommen. Derfor anket de saken videre til Høyesterett og senere til menneskerettsdomstolen i Strasbourg, begge domstolene forkastet anken, og lagmannsrettens avgjørelse ble stående.

Måtte selge huset

Etter nesten fem år i rettssystemet utgjorde de totale sakskostningene til slutt i underkant av en halv million kroner. Familien hadde lånt penger av venner for å ha råd til å føre saken, og ble ytterligere belastet med motpartens sakskostninger. Det endte med at familien måtte selge huset for å kunne tilbakebetale det de skyldte. Barnefamilien i Sandefjord tapte både treet og huset i prosessen.



Naboloven om trær

Det skal en del til for å få medhold i å felle naboens tre. Det er flere vilkår som må være oppfylt. Det er ikke nok at treet står nærmere ditt hus, hage eller tun enn en tredjedel av trehøyden.

I tillegg må treet være til særlig ulempe eller skade for deg. Og på den andre siden må det ikke være nevneverdig om å gjøre for naboen å beholde treet. Det må foretas en skjønnsmessig vurdering der rimelighet, nødvendighet og skadeomfang er relevante momenter.

Hensyn til eier og naturmangfold

Bestemmelsen sier innledningsvis at det skal tas hensyn til eieren og naturmangfoldet på stedet. Eierens interesse i å bevare treet er relevant som en del av den alminnelige disposisjonsretten man har over egen eiendom. Hensynet til naturmangfoldet gjelder ved alle former for inngrep som kan gjøre skade på miljø.

En tredjedel av trehøyden

Det følger videre av bestemmelsen at trær som står nærmere naboeiendommen enn en tredjedel av treet's lengde omfattes. Eksempelvis vil et tre på tre meter være omfattet dersom det står nærmere enn en meter fra gjerdet, tilsvarende vil et tre på ni meter bli omfattet dersom det står nærmere enn tre meter fra naboens eiendom.

Særlig ulempe

Treet må medføre skade eller være

til særlig ulempe for naboen som ønsker det fjernet. Klassiske eksempler på ulemper vil være dersom treet skygger, blokkerer utsikt eller har nedfall på naboens tomt. Det skal samtidig en del til før noe kan karakteriseres som en «særlig» ulempe i lovens forstand.

Skyggen eller tapet av utsikt må være betydelig og for eksempel ramme terrasse eller annet naturlig oppholdssted i hagen. Det må også forutsettes betydelige mengder løv før nedfall kan anses som en særlig ulempe. Dersom treet har forårsaket eller innebærer en overhengende fare er det enklere å kunne påvise behov for fjerning.

Avveining av interesser

Naboens ulempe må veies mot eierens nytte og interesse av å beholde treet. Det må foretas en objektiv vurdering av eierens forhold til treet. Eierens interesse kan påvises ved at treet for eksempel skjermer for innsyn, er estetisk vakkert, gir frukt eller har en kulturhistorisk verdi. Før en kan kreve felling må det vurderes om beskjerping av treet vil avhjelpe ulempen, da det er et mindre inngripende tiltak.

Varsle

Dersom du mener du har en rett til å felle eller beskjære i medhold av naboloven § 3 skal naboen først varsles og gis mulighet til selv å utbedre forholdet. Som vi har sett på forrige side kan det fort bli dyrt å ikke følge lovens fremgangsmåte.

Unngå unødig opptrapping av konflikten

Loven er generelt utformet og legger i stor grad opp til en skjønnsmessig vurdering. Det er på langt nær sikkert at du og din nabo kommer



til samme resultat ved vurdering av lovens vilkår.

Før du eventuelt fremmer et rettslig krav vil det være hensiktsmessig å prate med naboen om problemene treet utgjør. Forklar hvordan du oppfatter ulempene ved treet og forsøk å komme til enighet. Tilby å dekke hele eller deler av kostnadene ved felling og fjerning av treet. Et kompromiss om å kappe deler av treet kan også være en løsning. Et formelt brev kan virke mer konfliktopptrappende enn en muntlig samtale.

Det er fint med godt utsikt, men det ligger også mye verdi i et godt naboskap.



Momenter for å beholde treet

- Treet beskytter mot innsyn
- Treet er estetisk vakkert eller verneverdig
- Treet gir beskyttelse mot vær og vind
- Treet har stor verdi for eieren

Momenter for å fjerne treet

- Treet tar sol og lys
- Løv og greiner faller ned
- Treet kan falle og gjøre skade
- Treet hindrer utsikt

Nytt fra Bergen Huseierforening

Velkommen til vår nye jurist

Ole Christian Juriks ble ansatt i Bergen Huseierforening i august.

- Det er veldig kjekt igjen å ha en jurist å samarbeide med her på kontoret, sier daglig leder Anniken Simonsen.

- Ole Christian er positiv og med godt humør, og han har en interessert og behagelig måte å være på som gjør at det er veldig greit å jobbe med ham. Og hvis det er noe han ikke kan fra før, så liker han å finne ut av ting! Dette er noe som medlemmene helt sikkert vil sette pris på etter hvert som de får bli kjent med ham også.

Ole Christian er udannet jurist fra Universitet i Bergen, men han har i høst også tatt tilleggsutdanning i skatterett på universitetet. Han er opprinnelig fra Oslo men trivdes

så godt i Bergen at han ble boende.

- Og litt all-rounder må man helst være på en liten arbeidsplass som dette, fortsetter Anniken Simonsen. Og som unge mennesker generelt er han veldig kjapp med å løse opp i data-relaterte problemstillinger og

andre tekniske spørsmål som dukker opp.

- Jeg har hatt det veldig fint den første tiden her, jeg gleder meg til å fortsette og skal gjøre mitt beste for å ivareta medlemmenes interesser, sier Ole Christian selv.



Jurist Ole Christian Juriks ble ansatt i høst.

Har vi din e-postadresse?

Dersom du skifter boligadresse eller e-postadresse, håper vi du husker å sende oss en melding! Vi er ikke tilknyttet Folkeregisteret og er avhengig av at medlemmene melder fra når de flytter.

For at vi skal nå deg per e-post, trenger vi oppdatert informasjon om din e-postadresse. Dersom du har skiftet e-postadresse i den senere tid, så gi oss beskjed!

Du når oss på telefon 55 31 69 16 mellom kl 9 og 15 på hverdager, eller per e-post info@huseierforening.no
På forhånd takk!

Lik oss på Facebook

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



Betal med kort

Vi har fått bankterminal og medlemmer som kommer innom kan nå kjøpe husleiebøker, næringskontrakter og betale medlemskontingent med bankkort. Det er fortsatt mulig å betale kontant for de som foretrekker det.

Årets julegave?

Ønsker du å gi medlemskap i Bergen Huseierforening i julegave? Ta kontakt på e-post info@huseierforening.no eller telefon 55 31 69 16





Spør juristene!

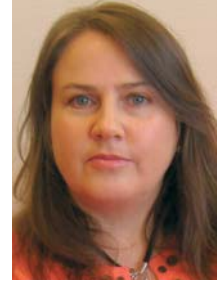
Har du spørsmål innen bolig- og husleierett, kan disse rettes skriftlig til:

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no



Ole Christian Juriks



Anniken Simonsen

Flyttet uten å rydde

Jeg hadde en leier som flyttet uten å rydde etter seg. Han hadde betalt husleien, men leiligheten så ikke bra ut. Det var nesten ikke vasket og det sto boss og rot igjen etter ham i bod og garasje. Han hadde ikke depositum eller garanti. Hva gjør jeg med dette?

Du kan gjerne kontakte ham og be ham hente det som står igjen. Men i og med at han har levert tilbake nøkler og leiligheten til deg, har han gitt fra seg disposisjonen over både leilighet og det som står igjen. Du kan kaste, rydde, vaske og gjøre boligen klar for ny utleie.

Men dersom du skal gå videre med et krav mot ham, er det viktig at du kan dokumentere kravet ditt og at du reklamerer raskt.

Jeg anbefaler derfor at du først tar en runde og fotograferer alt slik det så ut ved tilbakeleveringen. Ta bilder av rot og boss i bod og garasje, og ta bilder i leiligheten av støv og skitt bak komfyren, skitne vinduer, støvdatter og hva det måtte være! Om du har kostnader til opprydningen, for eksempel til vaskebyrå, bortkjøring av boss, håndverkere eller annet, må du ta vare på kvitteringene. Notèr også din egen tidsbruk som går med dersom du senere vil prøve å få det dekket.

Deretter må du reklamere skriftlig til ham og ta med alle manglene du har avdekket. En slik skriftlig reklamasjon må sendes til leieren så raskt som mulig og som hovedregel innen 14 dager fra tilbakeleveringen.

Dersom han betaler det du forlanger, er saken løst. Men dersom han ikke betaler, får du vurdere om du går videre med saken ved å ta ut en klage til Husleietvistutvalget. Vinner du frem med kravet ditt der, kan du få namsmannens hjelp til å ta utlegg i eventuelle verdier leieren måtte ha om han fortsatt ikke betaler frivillig.

Om utgiftene du har hatt er lave og du har brukt lite tid, kan det antagelig være like rasjonelt ikke å bruke tid og krefter på å forfølge kravet. Har du

ikke sikret deg med depositum, må du – på samme måte som om du ikke forsikrer andre verdier – være forberedt på tap om noe går galt. Vi håper derfor at du sørger for å ha et skikkelig depositum tilsvarende minst tre måneders husleie ved neste leieforhold.

Kjæresten flyttet inn til leieboeren

I sommer leide jeg ut kjellerleiligheten til en ung dame. Først var kjæresten mye på besøk, men nå ser det ut til at han har flyttet inn permanent. Kan jeg be ham flytte ut? Jeg ønsket jo bare å leie ut til én person, på grunn av slitasje og bråk og så videre.

Etter husleieloven § 7-1 er det noen personer leieren har rett til å la flytte inn uten at utleieren kan nekte det:

Leieren har rett til å ta opp i sin busstand sin ektefelle eller samboer, sine egne eller ektefellens eller samboerens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje og fosterbarn. Opptak av andre personer i busstanden krever godkjenning fra utleieren. Godkjenning kan bare nektes dersom vedkommende persons forhold gir saklig grunn til det eller busrommet klart blir overbefolket.

Blant de personene leieren har rett til å ta inn, er altså leierens samboer. Det er ikke et vilkår at de har vært samboere før de flytter sammen hos deg. Han kan flytte inn uten at leieren trenger å innhente godkjenning fra deg som utleier. Det vil si at det ikke er nødvendig med noen søknad eller melding til utleieren om at de nevnte personer er tatt opp i husstanden, og du som utleier kan ikke motsette deg denne utvidelsen av husstanden.

Dersom leieren hadde utvidet husstanden sin med noen *andre* enn de som fremgår av opplistingen i paragraf § 7-1 over, skulle hun hatt din godkjenning. Men du har likevel svært begrenset adgang til å nekte godkjenning...

Dette er en regel mange utleiere synes er urimelig, fordi utleieren delvis

mister muligheten til å påvirke hvem han leier ut til. Det utleier alltid må passe på, er å ta et skikkelig depositum, slik at han har sikkerhet for eventuelle skader ved tilbakeleveringen. I tillegg er det lurt å følge reglene om tidsbegrensede kontrakter. I ditt tilfelle er det snakk om en kjellerleilighet hvor du bor i samme hus, da bør du inngå avtaler for ett år om gangen. Så velger du selv om du vil avslutte eller fornye leieforholdet etter et år.

Leieren betaler ikke

Jeg har en leieboer som alltid er sen med leiebetalning. Nå skylder han to måneders leie – igjen. Jeg er lei. Hvordan kan jeg få ham ut?

Når leieren ikke betaler til forfall, bør du alltid være rask med å sende et påkrav. Skjemaet (*Påkrav – varsel om fravikelse*) finner du på våre hjemmesider – huseierforening.no – eller ved å kontakte oss. Ta vare på en kopi av alt du sender eller leverer til leieren.

Om leieren fortsatt ikke har betalt innen 14-dagersfristen i påkravet, vil neste skritt være å sende en *Begjæring om fravikelse* til namsmannen. Det er et eget skjema for dette også. Namsmannen skal i tillegg ha kopi av leiekontrakten og kopi av påkravet. En utkastelse via namsmannen tar normalt 5-6 uker, og leier har mulighet til å gjøre opp for seg helt til namsmannen har skiftet lås i den utleide leiligheten.

Denne fremgangsmåten forutsetter at du har en standard leiekontrakt med en utkastelsesklauseul.

Jeg forstår deg slik at sen betaling er et gjentakende problem med denne leieren. Du kan derfor gjerne i tillegg til prosedyren som er beskrevet over, sende ham en generell advarsel om at flere sene leier vil medføre oppsigelse. Hvorvidt du senere vinner frem i en eventuell rettslig oppsigelsessak, avhenger blant annet av hvor grovt betalingsmisligholdet er (hvor ofte og hvor mye han har betalt sent), og om leieren er tilstrekkelig advart på forhånd.

Plaget av røyklukt?

Har man en nabo som røyker, kan man bli plaget av røyklukt. Det kan særlig være tilfellet i eldre bygårder der man bor tett og gjerne uten effektiv ventilasjon. Det kan oppleves som irriterende og i ytterste konsekvens innebære en helserisiko.

Av Ole Christian Juriks

Røykeloven regulerer ikke røyking i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgård, balkonger eller andre leiligheter faller utenfor røykelovens virkeområde.

Borettslag og sameier har anledning til å vedta regler om røykeforbud på fellesarealer og ved inngangsparti. Røyking i private hjem er utenfor det sameiet og borettslaget har anledning til å regulere. Balkonger er per definisjon utvendige fellesarealer, men er i praksis å regne som privat.

Naboloven

Det er flere bestemmelser i lovverket som sier at man ikke skal påføre naboen noen ulempe. Naboloven § 2 sier at:

Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granne-eigedom.

Man kan likevel ikke med hjemmel i naboloven si at en person ikke har lov til å røyke i sin egen bolig. Dersom det siger røyklukt inn fra naboens leilighet kan det være en belastning, men det er samtidig noe man må tåle når man bor tett.

Det beste rådet er å prate med naboen som forårsaker røyklukten, selv om det kan oppleves som ubehagelig. Eventuelt kan man ta kontakt med andre beboere for å høre om flere plages av røyklukt i blokken. Da kan det være enklere å ta opp spørsmålet om inneklime på fellesmøte eller generalforsamling.

Oppgraderer avtrekk

Eldre blokker og bygårder har ofte kun naturlig avtrekk fra våtrom og kjøkken. Dersom enkelte beboere monterer avtrekksvifter kan det føre til at røyk- og matlukt blåses inn til naboen. For eldre bygårder kan det derfor være hensiktsmessig at man går sammen og oppgraderer

avtrekkssystemet slik at alle får et godt inneklime.

For øvrig kan man med fordel tette de stedene der lukt kan sive inn i leiligheten. En tetningslist på døren ut til fellesarealene kan være hensiktsmessig.

Røyking i utleiebolig

I husleieloven § 5-1 står det at

Leieren plikter å behandle busrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.

Dersom du ikke ønsker at det skal røykes i utleieboligen, er det viktig å ta dette med i den skriftlige kontrakten. I den blå husleieboken er det et eget punkt hvor du kan krysse av for om det er tillatt eller ikke tillatt å røyke inne.

Hvis du mistenker at leieren røyker inne i strid med avtalen, bør du klage på det. Det er lurt å sende eller levere en skriftlig advarsel til leieren om dette. Om forholdene ikke bedrer seg, bør du sende ny klage.

Dersom du til slutt ønsker å si opp leieforholdet på grunn av røykingen, er det viktig at du har klaget skriftlig på forhånd. Ta alltid vare på en kopi av alt du sender leieren. Da har du dokumentasjon på at leier har fått advarsler og mulighet til å rette opp i det påpekte misligholdet.

Erstatning på grunn av røyklukt?

Dersom leier likevel har røykt i leiligheten i strid med avtalen, kan det feste seg røyklukt i veggene som er vanskelig å få bort ved vanlig utvask.

Husleietvistutvalget har uttalt at røyklukt som følge av at leietaker har røykt innendørs, kan innebære en mangel som leier må erstatte utbedringskostnadene av.

For eksempel kan det bli nødvendig å male veggene for å bli kvitt lukten. Det kan selvsagt være vanskelig å «bevise» lukt i en skriftlig behandlet sak, så det vil bero på en konkret vurdering av dokumentasjonen om utleier vinner frem.



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

Vi tilbyr:
Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside
www.murmesterhilleren.no



**MURMESTER
HILLEREN AS**

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

PÅ TIDE Å BYTTE TAK?

Vi utfører alt i
TAKTEKKING OG BLIKKENSLAGERARBEIDER
og kommer gjerne på gratis befaring til deg!



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
40 år på Bergens tak



Minde allé 48 • 5068 Bergen
55 32 90 90 • robert@slettmo.no



WWW.SLETTMO.NO



Drenering og rørbrudd

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

Graving for alle typer rørbrudd inkludert
rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

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

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

AOG BYGG AS

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



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

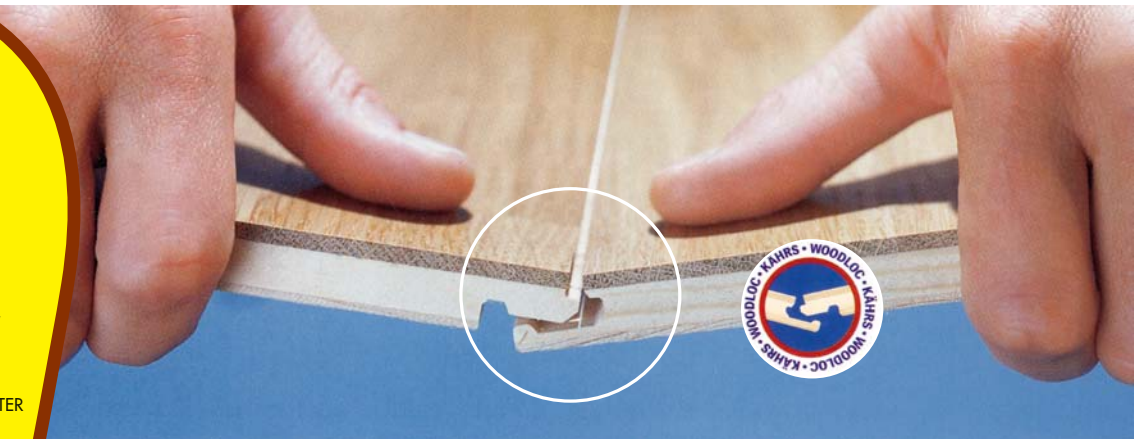
PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK



Be om pristilbud!

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

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

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



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

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