



## Har du “Ikke godkjent utleiedel”?

Les om vårt møte med kommunens innsatsstyrke

**Nye regler for korttidsutleie i sameier og borettslag**

**Populære medlemsmøter om arv og testamenter**



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

**Taktekker  
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64  
 for uforpliktende befaring

Store fordeler for  
 Bergen Huseierforening sine medlemmer



**Standard  
tenancy  
agreement**

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

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





*Hele Ruter A/S driver tradisjonelt glassmesterverksted,  
 med tilskjæring av alle typer glass og speil,  
 reparasjon og nylaging av blyinnfattet glass,  
 innramming av bilder, malerier, broderier etc.,  
 stort utvalg av ferdig innrammede bilder.*

**Medlemsfordeler:**  
 10% rabatt på alle ordinære varer og tjenester mot  
 fremvisning av gyldig medlemskort.  
 Ved større oppdrag, be om pris.

Wolffsgate 5 (v/fotballbanen på Møhlenpris)  
 Tlf. 55 32 22 10 - E-post: [helrute@broadpark.no](mailto:helrute@broadpark.no)  
[www.beleruter.no](http://www.beleruter.no)

**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  
 E-post: [thomas@murmesterhilleren.no](mailto:thomas@murmesterhilleren.no)



# Aker Brygge?

Nei ...  
vi trives best på  
Måseskjæret!

Vi er spesialister på Bergen og omegn.  
Vi er Kaland & Partners.



**KALAND & PARTNERS**

*- vi er din lokale eiendomsmegler*

kapa.no   Marken | Vestkanten | Fana | Åsane   55 34 00 00   post@kapa.no



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:**  
Harald Grimelund, styreleder  
Trude Christin Valle  
Dag Nødtvedt  
Elisabeth Rakner  
Harald thor Straten, vara

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

**Telefon:**  
55 31 69 16

**Internett:**  
info@huseierforening.no  
huseierforening.no

**Ansvarlig redaktør:**  
Harald Grimelund

**Redaktør:**  
Anniken Simonsen

**Grafisk produksjon og trykk:**  
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:  
Ole Christian Juriks

# Nytt år og nye lover

**Det er nye lover på gang på flere felt, og av de som er mest relevante for boligeiere, kan vi særlig nevne:**

## Ny avhendingslov

Det har vært mye medieomtale om den nye avhendingsloven. Det skal bli slutt på å selge boliger «som den er», og boligkjøpere kan ikke lenger kreve erstatning for det som er beskrevet i prospekt og tilstandsrapport.

Stortinget har vedtatt en modernisering av loven som regulerer markedet for bruktbolig. Noen hyller den nye loven og andre har vært kritiske. Endringene gjør at kjøper kan kreve erstatning for en mangel om den overstiger 10 000 kroner, og at selger får større opplysningsansvar.

På den andre siden får kjøper ansvar for å sette seg inn i mer omfattende informasjon om boligen, og kan ikke klage på feil som vedkommende kunne forvente eller som er opplyst om i salgspapirene, inkludert tilstandsrapporten.

Det blir spennende å se hvordan loven vil påvirke boligsalgene i fremtiden og særlig hvordan forbehold ved kjøp blir håndtert i praksis. Det er fortsatt uklart når den nye avhendingsloven trer i kraft. Men det kan angivelig tidligst bli sommeren 2020.

## Ny arvelov

Da det ble varslet endringer i arveloven, var det mange som ventet og sikkert noen som håpet at det skulle bli større endringer enn det ligger an til å bli. Det meste fra den gamle loven videreføres i den nye. For

eksempel er slektens arverett videreført. Det er fortsatt arv i linjer innen familien, men forslaget er også tilpasset dagens nye familiemønstre og oppfatninger av hva som er en rettferdig fordeling av arv.

Lovutvalget foreslo blant annet likestilling av ekteskap og samboerskap i lovens forstand, men dette ble ikke vedtatt. Heller ikke økningen i pliktdelsarven ble særlig stor sammenlignet med forslaget.

Den nye arveloven er heller ikke trådt i kraft ennå.

## Endringer i eierseksjonsloven

Vi fikk ny eierseksjonslov i 2017. Den fungerer i det store og hele greit, men enkelte tilpasninger til et samfunn i endring, har likevel vært nødvendig. Blant annet har bratt utvikling av korttidsutleie gjort det nødvendig å lovregulere omfanget av slik utleie i både eierseksjonseier og borettslag. Også indirekte kjøp av flere enn to boliger i samme eierseksjonssameie forbyr, typisk via flere selskaper med samme eier. Her er hensikten blant annet å unngå «leilighetshoteller» i vanlige boligsameier.

Disse nye reglene trer i kraft fra nyttår. Du kan lese mer om dette på sidene 10 og 11.

**Frem til det nye året og de endringer og aktiviteter som følger med det, kommer, benytter vi anledningen til å takke for det gamle og ønske alle huseiere og utleiere en god og fredelig juletid!**

*Anniken Simonsen*  
Daglig leder



**VI UTFØRER MÅLINGER OG TILTAK  
MOT RADON I ALLE TYPER BYGNINGER**

**KONTAKT OSS: 33 33 00 00**

*Det beste alternativ*  
**PELIAS**  
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll  
www.pelias.no



# Innsatsstyrken tar verstingene

**I en artikkel publisert på nrk.no kunne vi tidligere i år lese at Bergen kommune har opprettet en «innsatsstyrke» mot ulovlige boforhold. Vi sendte en forespørsel og fikk innpass på et møte med innsatsstyrken. Vi sendte ut en av våre unge håpefulle for å komme til bunns i hva innsatsstyrken er, hva den driver med og hvordan dette påvirker byens huseiere.**

*Av Ole Christian Juriks*

Som Bergen Huseierforenings representant ankommer jeg Plan- og bygningsetaten i deres nye lokaler i Autohuset. I tillegg til tilsynsavdelingen i Plan- og bygningsetaten er representanter fra Bergen brannvesen og BKK Elsikkerhet til stede. Sammen utgjør disse aktørene innsatsstyrken, og de har nå satt av tid til å besvare mine spørsmål.

## **Innsatsstyrken**

Det viste seg at navnet innsatsstyrken var medieskapt og at det lenge har foregått samarbeid på tvers av sektorer for å ta såkalte verstinger i utleiebransjen. Arbeidet deres retter seg mot større utleieaktører som ikke tar

hensyn til krav til bolig-, brann- og elsikkerhet. Siden de færreste av våre medlemmer er verstinger, og de fleste ivaretar sikkerhet, vil ikke innsatsstyrkens arbeid være aktuelt for de fleste av våre lesere. Jeg hadde heldigvis noen spørsmål i bakhånd om saker som kan være relevante for våre medlemmer.

## **Sikre gode bomiljø**

Som huseier må man forholde seg til en rekke lover og regler. De fleste tar sikte på å bidra til sikkerhet og gode bomiljø. For det meste er det offentlige organer som påser at huseier følger opp sine forpliktelser, men også offentlige selskaper som BKK. Alle aktørene rundt bordet har rett til å foreta tilsyn i boliger, pålegge utbedringer og ilegge eventuell tvangsmulkt.

Men hva kan man egentlig forvente av offentlig innblanding i hvordan man forvalter sin eiendom, og hva risikerer man dersom man ikke følger lover og regler?

## **Liv og helse**

Plan- og bygningsmyndighetene får inn bekymringsmeldinger om ulovlig bruk og jobber ut fra dette. Sakene

blir prioritert ut fra det som fremstår som størst risiko for liv og helse.

- Vi er på befaring for å kartlegge de faktiske forholdene. Dersom det foreligger ulovlig bruk, varsler vi opphør av bruk, retting og ileggelse av tvangsmulkt. Hvis vi ikke blir imøtegått, så gir vi pålegg om opphør av bruk, retting og ileggelse av tvangsmulkt. I ytterste konsekvens påløper det tvangsmulkt dersom det ikke blir rettet innen de frister vi setter, sier Margit Farestveit Rimeslaatten som er rådgiver/jurist tilsyn i Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune.

- Det er saker som knytter seg til liv og helse som prioriteres, avslutter hun.

Som huseier må man kunne dokumentere at boligen brukes til det den er godkjent til. Det er for eksempel ikke lov å bruke en bod til varig oppholdssted eller bruke et næringslokale til bolig. Dersom man etablerer selvstendige boenheter skal det søkes om og godkjennes før det tas i bruk. Les mer om dette på neste side.



# «Ikke godkjent utleiedel»

**Det er flere tilfeller av ulovlig etablerte boenheter som har blitt kjøpt og solgt uten at eierne var bevisst den ulovlige bruken.**

**Det er en uheldig praksis, men meglere har de siste årene blitt flinkere til å opplyse om dette.**

*Av Ole Christian Juriks*

## Opplysningsplikt

For eier av en slik boenhet kan resultatet være at man blir sittende igjen med en ulovlig bolig man ikke får bruke. Men nå opplyses det i mye større grad om hva som er godkjent og ikke i forbindelse med boligsalg. Det vil typisk komme frem i annonsen som «enebolig med ikke godkjent utleiedel».

- Når man skal kjøpe bolig med «ikke godkjent utleiedel» må man være klar over hva man gjør. Hvis det er uklart hva som er godkjent og om du kan få det godkjent i ettertid, må du regne inn en risiko for at du kan sitte igjen med deler av huset ditt som ikke kan brukes til det du hadde tenkt, sier Margit Farestveit Rimeslaatten i Plan- og bygnings etaten.

## Nye boenheter

Dersom du vurderer å innrede nye selvstendige boenheter må det klargjøres med kommunen. Det gjelder også ved oppdeling fra en til to eller flere selvstendige boenheter. Ta kontakt med kommunen for å få oversikt over tegningene som foreligger for bygget og for å se hva arealet er godkjent som. For nyere boliger finner man som regel plan-tegninger i kommunens digitale arkiv. Dersom det er snakk om en eldre bolig, kan du måtte ta kontakt med byarkivet.

## Forhåndskonferanse

Når du har kommet et stykke i prosessen, men før du begynner å bygge, kan du be om en forhåndskonferanse med kommunen. Under en forhåndskonferanse får du anledning til å legge frem byggeplanene for kommunen, som igjen skal gi et realistisk bilde av hva som må foreligge for å få endelig godkjenning. Man har krav på forhåndskonferanse innen to uker etter at man ber om det, og prisen i Bergen kommune er 4 500 kroner per 2019.

## Ansvarlig søker

Mindre tiltak kan man som privatperson selv foreta. Det kan være å sette opp en lettvegg eller søke om bruksendring av areal, fra tilleggsdel til hoveddel. Ved større tiltak som etablering av ny boenhet bør man ha en ansvarlig søker og prosjektering. Kommunen ønsker ofte faglige uttalelser om at tiltaket ivaretar krav til brannsikkerhet.

## Brannsikkerhet

Kravene som stilles fra Plan- og bygningsmyndighetene har ofte den begrunnelsen at de skal bidra til å sikre trygge boforhold, og særlig det som gjelder brannsikkerhet. Dersom man skal etablere en ny boenhet må det blant annet være evakueringsmuligheter, og de må ikke gå på bekostning av andres rømningsveier.

Brannvesenet har myndighet til å foreta tilsyn i boliger som har fyringsanlegg, og i boliger som ligger i særlig utsatte området. Slike områder vil typisk være der hvor det er tett trehusbebyggelse. Ved tilsyn vil eventuelle brudd på forskriften bli avdekket og man blir pålagt å utbedre.

Huseiere er ansvarlig for brannsikkerhet; at det finnes adekvat varslings- og brannslukningsutstyr i tillegg til at rømningsveier er tilgjengelige.

- Når det gjelder utleie, må utleier vite at det er hans eller hennes ansvar at brannsikkerheten er ivarettatt. Utleiere må ha gode rutiner, blant annet må de besøke byggene og sjekke at røykvarsler, slukkeutstyr og rømningsveier er sånn som de skal være, sier branningeniør Marianne Blomholm i Brannforebyggende avdeling i Bergen brannvesen.

For detaljert beskrivelse om hva som kreves vises det til Brannforskriften og TEK17 kapittel 11. Det som er verdt å merke seg er at det fra 2016 ble strengere krav til røykvarslere. Man må ha minimum en røykvarsler per boenhet, og minimum en per etasje dersom boenheten har flere etasjer.

## Elektrisk anlegg

Som huseier er man også ansvarlig for at det elektriske anlegget er i orden. Elektrisk anlegg består av alt fra ledninger, stikkontakter, sikringsboksler mm. Dersom det elektriske anlegget ikke er i forskriftsmessig stand, kan det føre til varmgang og i verste fall brann. Det er BKK Elsikkerhet AS som har adgang til å kontrollere alt av elektrisk installasjon i boliger.

## Alt skal dokumenteres

Det er viktig å ha papirer på at det elektriske anlegget er installert av en godkjent elektroinstallatør. Det finnes ikke noe offentlig register over elinstallasjoner, og det er huseiers ansvar å ta vare på dokumentasjonen, se gjerne på det som husets vognkort. I den senere tid har det kommet nettbaserte arkivtjenester som boligmappa.no hvor man kan oppbevare slik dokumentasjon.

Dersom det elektriske anlegget er bygget av en ikke-sertifisert person eller virksomhet risikerer man å måtte reinstallere det elektriske anlegget.

- Alt elektrisk arbeid i installasjoner skal utføres av elvirksomhet som er registrert i Elvirksomhetsregisteret som DSB (Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap) administrerer. Alle bør sjekke i Elvirksomhetsregisteret at valgt installatør er registrert, uttaler Morten Dahle, som er rådgiver hos BKK Elsikkerhet AS.

## Regelverket

Allt byggearbeid er regulert av plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift (TEK) og byggesaksforskriften (SAK).

I tillegg må du ta hensyn til lokale forskrifter og reguleringer. Dette kan være lokale planbestemmelser og -reguleringer som kommunene har ansvar for.





Foto: Silje Marie Hatlestad, Bergen brannvesen.

- En elinstallatør vil kunne gi gode råd og legge en plan og få det utført på en måte som er trygt, og da er det i orden for vår del, fortsetter han.

Virksomhetene er pålagt å dokumentere sitt arbeid, og dette er en del av leveransen som de uoppfordret er forpliktet å levere eier av det elektriske anlegget. Har du ikke fått slik dokumentasjon, må du be om det.

### Hyblifisering

- Hvis man har en bolig som i utgangspunkt er bygget for en familie, og så hyblifiserer man den og får inn tre ganger så mange mennesker, så vil vi stille spørsmålet om det elektriske anlegget fortsatt er egnet. Anlegget må være dimensjonert for den faktiske bruken, sier Morten Dahle.

Ved å belaste ledninger og sikringer til det ytterste påvirker man levetiden til det elektriske anlegget. En sikring med høy belastning over lang tid

kan i ytterste konsekvens føre til brann. Dette er brannårsak i flere tilfeller, og særlig om det elektriske anlegget er installert av ufaglærte.

Derfor er det å tilrettelegge en bolig for flere personer enn den opprinnelig var ment for søknadspliktig etter den gjeldende kommuneplanen.

### Kjøp og salg av bolig

Det har alltid vært greit å ha mest mulig kjennskap til hva som gjelder en bolig man eier. Enten det går på disponering av arealer eller brann- og elsikkerhet. Inngående kjennskap til boligtekniske forhold vil få økt aktualitet med endringene i den nye avhendingsloven som legger opp til økt informasjon omkring bolighandelen. Det vil ikke lenger kunne lønne seg å være uvitende i god tro. Jo mer du vet, jo bedre!

Dersom du er i den situasjonen at du ikke har fått tilstrekkelige opplysninger fra tidligere eier, er det et

privatrettslig forhold. Spørsmålet blir hvem som er ansvarlig, og om opplysning- undersøkelsesplikten er overholdt. Vær oppmerksom på at det er reklamasjons- og foreldelsesfrister i disse sakene.

### Bevisst forhold til sikkerhet

Det gjennomføres mange tilsyn og sannsynligheten for at mangler blir avdekket er stor. Vi anbefaler alle huseiere å ha et bevisst forhold til sikkerhet og gjøre endringer og installasjoner i henhold til lovverket.

Den ene timen innsatsstyrken hadde satt av til oss, farer fort forbi. Det er lett å glemme klokken når man prater om så spennende ting som bolig og tilsyn. Men, de har flere ting å gjøre enn å sitte og prate med meg. De skal ut og passe på, slik at vi andre kan sove trygt om natten.

Vi får runde av med å takke for innsatsen for ivaretagelsen av våre boliger, liv og helse.

## Bekymringsmelding om brannsikkerhet

Hvis du oppdager kritikkverdige forhold som angår brannsikkerhet, kan du melde fra til brannvesenet. Det kan for eksempel være parkerte biler som hindrer brannvesenet i å komme frem, rømningsveier som er sperret eller ufremkommelige, buss i bakgårder i brannsmittområder. Du kan enkelt melde inn via et e-skjema på Bergen kommunes hjemmesider.

## Når er oppdeling av boenhet søknadspliktig?

Byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 2 omhandler tiltak som krever søknad og tillatelse, og presiserer når det oppstår søknadspliktig oppdeling av boenheter etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav g.

§ 2-2. Oppdeling av boenhet  
Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene

- a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,
- b) har egen inngang og
- c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Et vesentlig formål med bestemmelsen er å tydeliggjøre at utleie av del av eksisterende bolig i seg selv ikke krever søknad. Plan- og bygningslovgivningen regulerer ikke utleie så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til boligareal.

## Radon i utleieboliger

Og mens vi er inne på alt som huseiere og utleiere må huske på: Alle utleieboliger skal radonmåles, også om de leies ut av private. Unntatt er boliger som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også de som leies ut av private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april. Målingen skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Dersom det etter måling viser seg at nivåene er over tiltaksgrensen, må det kunne dokumenteres at tiltak er gjennomført eller at prosess er i gang for å iverksette tiltak. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige.

Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Kilde: DSA Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet

## Hva er en bruksendring?

En bruksendring kan for eksempel være å gjøre om boden til et soverom. På [dibk.no](http://dibk.no) (direktoratet for byggkvalitets hjemmesider) kan du bruke veiviseren for å finne ut om du må søke kommunen om bruksendring for arbeider du planlegger.

Å bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt, eller dersom du gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger, eller

dersom du ønsker å bruke deler av boligen din til noe annet.

### Hoveddel og tilleggsdel

Hoveddel er de delene av boligen du bruker til å bo og oppholde deg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og gang mellom disse rommene.

Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom.

### Når må jeg varsle naboen?

Hvis du bare gjør innvendige arbeider trenger du ikke varsle naboen.

Hvis du gjør endringer på fasaden eller ytre arbeider som kan påvirke naboen må du varsle før du søker. Ta kontakt med kommunen hvis du er i tvil om du må varsle eller hvordan varselet skal være. Du må varsle naboen før du søker kommunen.

### Når kan jeg søke selv?

Du kan søke selv når bruken av rommet kan endres uten at du må gjøre større arbeider som å endre bærende konstruksjoner. Eksempel på større arbeider er å endre en bærevegg eller pigge opp bærende gulv. Når du ikke kan søke selv må du bruke ansvarlige foretak som søker og bygger for deg.

### Hva slags type rom må jeg søke om å få bruksendret?

Fra	Til	
Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom	Stue, kjøkken, bad eller soverom	Du <b>må søke</b> om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom	Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom	Du <b>må ikke søke</b> om bruksendring fordi begge er tilleggsdel
Stue, kjøkken, bad eller soverom	Stue, kjøkken, bad eller soverom	Du <b>må ikke søke</b> om bruksendring fordi alt er hoveddel
Stue, kjøkken, bad eller soverom	Bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom	Du <b>må søke</b> om bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel



# Skatteregler bidrar til hyblifisering

**Dagens skattelovgivning oppfordrer til etablering av hybler på bekostning av leiligheter. Ved å dele opp leiligheter til hybler vil man i enkelte tilfeller unngå skatteplikt. Dette gjelder ved utleie av flere enheter i bolig der utleier bebor over halvparten av boligen selv, regnet etter utleieverdi.**

*Av Ole Christian Juriks*

Hovedregelen i skatteretten er at inntekter skal beskattes. Fra denne hovedregelen er det en rekke unntak. Et av disse unntakene er utleie i bolig som utleier selv bebor.

## Utleier bor i huset

Så lenge utleier bebor over halvparten av boligen, regnet etter utleieverdi, er leieinntektene skattefrie. Utleieverdi er leiligheten/boligdelens verdi på leiemarkedet, man kan ta utgangspunkt i areal, men andre faktorer som standard, etasje og fasiliteter vil være relevante.

Se for deg at du eier et eldre Bergenshus der du bebor og disponerer andre etasje på 120 kvadratmeter med utsikt over byfjorden, og en antatt utleieverdi på 16 000 kroner. I første etasje er det to familieleiligheter på 50 kvadratmeter hver, med kjøkken og bad, og med noe lavere standard, og utleiepris på 7 000 kroner hver.

En familieleilighet har de bekvemmeligheter en familie trenger og er egnet som permanent bolig for to voksne og et barn. I et slikt tilfelle bebor du over halvparten av boligen, regnet etter utleieverdi, men leieinntekten er likevel ikke skattefri. Årsaken er at boligen består av tre selvstendige enheter og er å regne som en «flermannsbolig» i skattemessig forstand. Leieinntekter fra flermannsboliger er alltid skattepliktige.

## Hybler

Dersom du setter opp noen vegger og omgjør dine to familieleiligheter til fire hybler vil ikke boligen lenger bestå av tre selvstendige enheter og er ikke lenger ansett som en flermannsbolig.

Leieinntektene vil i et slikt tilfelle være skattefrie, så lenge utleier bebor over halvparten av boligen regnet etter utleieverdi. Vær oppmerksom på at utleie av fem eller flere enheter fort vil bli å regne for næringsvirksomhet, noe som medfører mer beskatning.

Vær for så vidt bevisst på at det er hvordan boenheten fremstår objektivt sett som er avgjørende. Det er eksempler på at skattemyndighetene har ansett flere hybler for å være en familieleilighet fordi de teoretisk sett kunne vært anvendt som en familieleilighet i stedet for flere hybler.

Utleiere ønsker ofte skattefrie leieinntekter for å minimere regnskapsføring og maksimere avkastning på boligen. Utleiere som bor i en flermannsbolig, eller planlegger å bygge ut en ene- eller tomannsbolig, har da en skattemessig oppfordring til å velge hybler fremfor familieleiligheter.

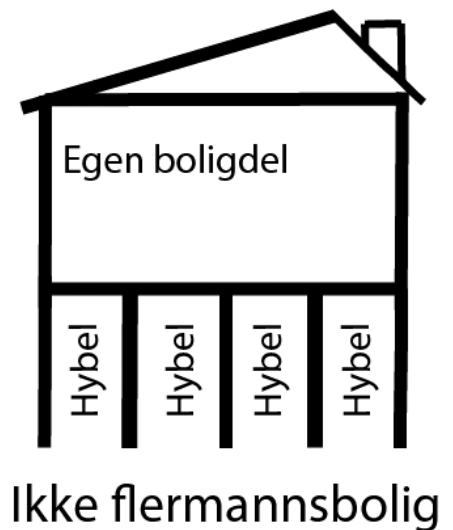
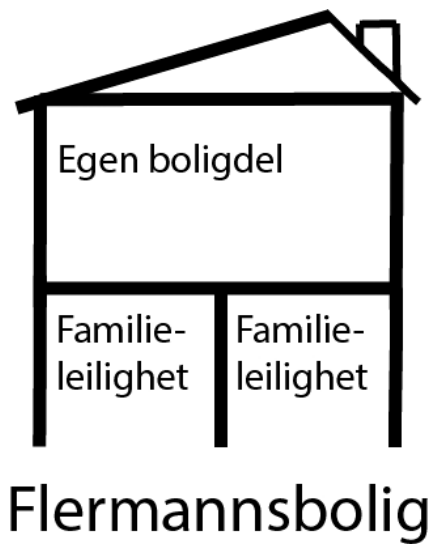
Det er ofte politisk uttalt at man ikke ønsker hyblifisering, men skatteregelverket illustrerer her en viss inkonsekvens mellom politiske mål og middel.

## Løsning

Det skisserte eksempelet gjelder nok kun en liten del av leiemarkedet, men ettersom det er skattefrie inntekter er det vanskelig å få oversikt over omfanget.

Det er to umiddelbare løsninger dersom politikerne anser dette som et problem som må løses. Den ene er å gjøre leieinntekter fra flermannsboliger skattefrie. En slik løsning er lite sannsynlig. Det mer nærliggende er nok at utleie av flere hybler i egen bolig også blir skattepliktig.

Ta kontakt med oss dersom du har spørsmål om dette. Grensen mellom de ulike boenhetene er i enkelte tilfeller uklare. Det kan i tilfeller være lurt å be om en bindende forhåndsuttalelse fra skattemyndighetene for å forsikre seg om sin skattemessige posisjon før man går i gang med tiltak.



«En boligeiendom med tre eller flere familieleiligheter er en flermannsbolig. Det samme gjelder boligeiendom med to familieleiligheter og en selvstendig hybelleilighet.», står det i Skatte-ABC for 2019. Motsetningsvis vil en boligeiendom med én familieleilighet og flere hybler/selvstendige hybelleiligheter ikke regnes som en flermannsbolig.

**Vi minner om:**

## Nye regler om korttidsutleie fra nyttår

**Som vi tidligere har skrevet om i Huseier, trer de nye reglene om korttidsutleie i sameier og borettslag i kraft fra 1. januar 2020. 90 dager korttidsutleie blir hovedregel for sameier, og 30 dager for borettslag.**

Av Anniken Simonsen

**Eierseksjonssameier**  
**For eierseksjoner blir lovens hovedregel at korttidsutleie av hele boligseksjonen blir tillatt i 90 døgn i året.**

Med de nye reglene kan grensen på 90 døgn fravikes i vedtektene, og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Dersom sameiet ønsker å fravike hovedregelen om 90 døgn, må beslutningen om dette tas på årsmøtet med et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Merk at reglene ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger. Reglene gjelder heller ikke for utleie av deler av boligen. Det er derfor fortsatt mulig å leie ut et rom mens man selv bor i leiligheten uten at begrensningen i antall dager slår inn for disse utleieforholdene. Reglene gjelder ikke for vederlagsfritt utlån, utlån av fritidsbolig, langtidsleie eller utleie av deler av boligen.

Endringen finner du i eierseksjonsloven § 24 syvende ledd, og den gjelder fra nyttår.

### Borettslag

**Fra nyttår kan eiere i borettslag leie ut boligen sin i inntil 30 dager i året uten å spørre styret.**

De nye utleiereglene innebærer en oppmykning av den ellers begrensede muligheten til å leie ut bolig i borettslag. Adgangen til utleie 30

dager i året er antagelig en god balanse mellom ulike hensyn.

Generalforsamlingen kan ikke vedta at kortere leieperiode skal gjelde for deres borettslag. For det er ikke mulig å nekte utleie inntil 30 dager i året. Det er heller ikke adgang til å sette en høyere grense i vedtektene.

Enkelte borettslag har stått frem i media og uttalt at de frykter både innbrudd og økt uro i borettslaget når styret ikke lenger får mulighet til å nekte korttidsutleie under 30 døgn i året. Nøkkel til leiligheten gir også tilgang til fellesarealer som boder, garasje, trimrom, også videre. Også en uærlig leier av en leilighet kan da få tilgang til hele bygget...

Men det eier har tilgang til, vil også leier få tilgang til, og det kan ikke styret lage regler om eller legge begrensninger i.

Endringen finner du i borettslagsloven § 5-4 og den gjelder fra nyttår.

## EFFECTA BLIR PELIAS!

Sammen skal vi ta et steg nærmere PELIAS sin visjon om å være «Det beste alternativ». I praksis kommer det ikke å bli noen store endringer for våre kunder, alle avtaler kommer til å løpe som før. Pelias leverer tjenester innen Skadedyrkontroll, Radon, Hygieneservice og soppsanering. Vårt mål er at vår sammenslåing kommer lede til å lede til økt kompetanse, bredere tilbud av tjenester samt høyere leveranse-kvalitet og servicenivå for dere som kunde.

Det beste alternativ  
**PELIAS**  
NORSK SKADEDYRKONTROLL

**Kontakt oss: 33 33 00 00**  
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll  
[www.pelias.no](http://www.pelias.no)





## Indirekte kjøp forbyes

**Eierseksjonsloven får forbud mot å kjøpe flere enn to boliger i samme sameie.**

Regelen er hovedsakelig begrunnet i hensynet til sameiets bomiljø. En høy utleieandel kan gi et dårligere bomiljø sammenlignet med om seksjonseierne selv bor i boligene

Det har imidlertid vist seg at det er lett å gå klar av dagens forbud ved «indirekte kjøp», for eksempel ved å etablere ett eller flere selskaper som står for kjøpene.

De nye reglene innebærer en innstramning av reglene og vil gjøre det vanskeligere for kommersielle aktører å gjøre eierseksjonssameier om til leilighetshoteller.

Endringen finner du i eierseksjonsloven § 23.

# BOB-prosjektet 1912 beste nybolig

**BOB-prosjektet 1912 i Damsgårdssundet ble kåret til beste nyboligprosjekt i 2019.**

BOB er stolt over boligprosjektet 1912 som stod ferdig våren 2019. Et ekspertpanel som satte bokvalitet, bærekraft og byutvikling for ulike samfunnsgrupper høyt, kåret 1912 til det beste nyboligprosjekt i regionen. Prisen ble delt ut for første gang i regi av boligmessene «Bo i Bergen» i september.

Juryleder Tina Larsen, sivilarkitekt hos byarkitekten i Bergen kommune, la vekt på at vinnerprosjektet har gode løsninger for ulike beboergrupper, samt består av særegen og bærekraftig arkitektur.

- 1912 viser en ny retning for arkitektur som pådriver for byutviklingen i Bergen, sier hun.

Prosjektutvikler Sissel Brattfjord i Bob tok imot prisen. Hun forteller at

det fungerer å bygge sentrumsnært for barnefamilier og at fokus på bærekraftige løsninger er viktig.

– Alternative boformer blir stadig viktigere. Vi ser at folk må bo på mindre areal og dele mer fremover, sier hun.



*1912 er sentrumsnært og med bærekraftige løsninger*



# Hvorfor depositum skal på sperret konto

**Depositum skal på en egen sperret depositumskonto. Men fortsatt er det faktisk ganske mange som finner sine egne private løsninger. «Det har jo pleid å gå greit», er det mange som sier, eller «Det er unødvendig å betale gebyret».**

**Siden det ikke kan gjentas ofte nok, går vi her gjennom hovedgrunnene til at det er viktig å gjøre dette riktig.**

*Av Anniken Simonsen*

Å ha et skikkelig depositum er praktisk talt den eneste muligheten du som utleier har til å sikre deg dersom leietaker ikke betaler husleie eller ødelegger noe i leiligheten. Står det penger på en depositumskonto, så vet du at pengene finnes!

Så sant du har et dokumentert krav, så står det i teorien like sterkt

overfor en leietaker enten du har depositum eller ei. Men i praksis kan det bli fryktelig omstendelig, og noen ganger umulig, å inndrive et krav mot en leietaker som ikke kan eller vil betale. Skal du ha namsmannens hjelp til å inndrive kravet, forutsetter det at du har et rettslig grunnlag for kravet og at leietaker har penger eller andre verdier, og mer enn til sitt minimum livsopphold.

## Hvorfor?

Grunnene til å kreve depositum er flere. Først og fremst vet du da at det er penger å hente om du vinner frem med kravet ditt! For det andre er det sannsynlig at leietaker behandler leiligheten bedre om han eller hun vet at depositumet står på spill. Og for det tredje er det vårt klare inntrykk at de leieforholdene som annonseres uten noen krav om sikkerhet, har en tendens til å tiltrekke seg leietakere med lav betalingsevne.

## Hovedregel

Loven er klinkende klar når det gjelder depositum:

*Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leierens navn.*

Og videre: *Utleieren dekker kostnadene med å opprette depositumskonto.*

Se husleieloven §§ 3-5 til 3-7.

## Gebyret

Det er utleier som skal betale gebyret for å opprette depositumskontoen, det er det ingen vei utenom.

Gebyrene varierer, men møter man opp i banken for å opprette depositumskonto, er det ofte dyrt. De fleste banker har nå nettløsning også for depositumskonto. Det medfører at det er enklere å få ordnet det og gebyrene er betydelig lavere.





# Hvorfor ikke på din egen konto?

**Først og fremst blir det ikke da regnet som et depositum, men som en ulovlig forskuddsbetaling av husleie dersom pengene settes rett på utleiers konto. Etter loven er det kun den enkelte månedsleien som kan betales på forskudd, og ikke mer enn det. Velger du likevel å gjøre det på denne måten, har det flere ulemper.**

## Ulempe for leieren

Risikoen for leieren med å betale et beløp rett til utleier, er selvsagt at han eller hun gir utleier den faktiske disposisjonsretten over pengene. Blir man ikke enig om hvem som skal ha pengene etter endt leieforhold, må leier i verste fall saksøke utleier for å få tilbake pengene sine. Hvis utleier er en luring, risikerer leietaker å tape pengene sine.

## Ulempe for utleieren

Færre tenker imidlertid gjennom at risikoen for utleier er minst like stor, om ikke større. I boligleieforhold tillater ikke husleieloven *forskuddsleie* for mer enn en måned om gangen, altså den vanlige månedlige husleiebetalingen.

En innbetaling direkte til utleier, er å regne som forskuddsleie, selv om man velger å kalle det «depositum». Virkningen er derfor at leieren kan kreve beløpet tilbakebetalt, eller velge å bo det opp umiddelbart om han eller hun ønsker det, og i tillegg kan leieren kreve forsinkelsesrenter fra den dagen det ble betalt.

## Ulovlig depositum kan brukes som leie

Tilbakebetaling av ulovlig depositum skjer i praksis lettest gjennom motregning i husleien. Det betyr at leieren når som helst i leieforholdet kan bo opp den irregulære innbetalingen. Det er nokså vanlig at leiere bor opp forskudd på slutten av leieperioden ved at de lar være å betale leie siste måneden eller månedene, men det kan like lovlig bos opp i starten eller når leieforholdet har vart en stund.

Utleier kan ikke gå til namsmannen å begjære utkastelse på grunn av misligholdt husleie før all forskuddsleie er «bodd opp» – for husleien er jo betalt – til og med på forskudd! Leieforholdet fortsetter, men uten den sikkerheten som var intensjonen.

## Tilbakebetaling med renter

Leier kan også kreve forsinkelsesrenter fra det tidspunktet det ulovlige depositumet ble innbetalt til utleiers kontor. Satsen for forsinkelsesrenten varierer noe, men per juli 2019 er den 9,25 prosent. Det er altså betydelig høyere enn en vanlig bankrente.

## Resten av avtalen likevel gyldig

Det er uten betydning om utleieren visste at ordningen var ulovlig. Det er også uten betydning at leieren betalte på tross av at hun visste om ulovligheten. At leieren krever tilbakebetaling og renter, er også uten betydning for resten av leieavtalens gyldighet.

## Ulovlig forskuddsleie

Hvis leietaker har betalt «depositum» (altså ekstra forskuddsleie) direkte til utleier, kan ikke utleier få namsmannens hjelp til utkastelse før hele beløpet er «bodd opp».

## Hvor stort beløp?

Depositum og garanti kan til sammen maksimalt tilsvare seks måneders husleie. De fleste krever depositum som tilsvare to eller tre måneders husleie. Vi anbefaler sikkerhet som tilsvare minst tre måneders husleie. Men selv om det finnes sikkerhet, så husk at det uansett er viktig å følge opp raskt om leien ikke betales når den skal.

## Garanti?

Det går an å avtale garanti som sikkerhet i stedet for (eller i tillegg til) depositum, typisk en garanti fra NAV. Sjekk at garantien varer hele leieperioden og at den dekker det den skal, både manglende husleie og skader oppstått i leieperioden, og ikke minst at garantien er på plass *før* leieren flytter inn.





# Siden sist

## Ny arvelov ennå ikke i kraft

**Stortinget vedtok ny arvelov i mai i år, men det er per dags dato fortsatt ikke avklart når den trer i kraft.**

Det er ikke gitt klare signaler om når dette vil finne sted, men departementet har tidligere antydnet at det muligens kan forventes i løpet av 2020.

Noen av endringene som kommer med den nye loven er at pliktdelsarven til livsarvinger på to tredjedeler videreføres. Nå er det begrenset til en million per arving, men dette økes til 15 G, noe som med dagens verdi betyr cirka 1,5 millioner.

I den nye loven vil man også kunne testamentere bort bestemte eiendeler, også om disse er verdt mer enn arvingens pliktdelsarv. Det kan man ikke etter den nåværende loven.

## Flåsete kommentar kostet boligselger 200 000 kroner

**18 ord skrevet på en sponplate koster en boligselger til sammen 200 000 kroner via hans forsikringsselskap, ifølge en avgjørelse i Finansklagenemnda i vår.**

«Til de som kommer etter oss. Vi har ikke lagt disse sponplatene. Det var en idiot før oss». Dette skrev en boligselger i Haugesund på en sponplate på loftet i huset noen år før han solgte huset. Det ble overtatt av den nye eieren i fjor.

Etter boligsalget fant kjøperen muggsopp på loftet, i det som i prospektet var blitt beskrevet som en tomanns-bolig som både var oppgradert, tiltalende og innholdsrik. Soppen hadde oppstått på grunn av dårlig utført arbeid i forbindelse med isoleringen på loftet. Dette arbeidet var det ikke blitt opplyst om ved salget, og kjøper tok saken til Finansklagenemnda og krevde prisavslag.

For selger ble beskjeden på sponplaten skjebnesvanger. I Finansklagenemndas konklusjon vektlegges det at beskjeden indikerer at selger forsto at kvaliteten på arbeidet som var gjort på loftet var mangelfull.

– I dette tilfellet må det legges til grunn at selger var kjent med at det var utført arbeider på loftsrommet av tidligere eier, og at dette arbeidet bar preg av dårlig utførelse, heter det fra nemnden.

– Selv om selger ikke nødvendigvis kjente til muggsoppen, indikerer teksten på sponplatene at han både forsto at innredningen av loftet var gjort ved noens egeninnsats og at kvaliteten på det som var blitt gjort var mangelfull. Dette er noe selger skulle ha opplyst om, skriver nemnden i sin avgjørelse.

### «Flåsete kommentar»

Selger nekter for at han visste om muggsoppen eller andre feil på loftet. Han vedgår imidlertid at det var han som skrev meldingen på sponplaten.

– En «flåsete» kommentar, absolutt, men den sier på ingen måte at vi hadde kjennskap til feil i takkonstruksjonen, forklarte selgeren, ifølge Finansklagenemnda.

Selgeren mener at beskjeden på sponplaten kunne forklares på en annen måte.

– Når de platene skulle legges utenpå de gamle var det vanskelig å få lagt platene. Årsaken til dette var at sponplatene ikke var, i mine øyne «pent» satt opp, noe som gjorde det

vanskelig å feste panelplater for en ufaglært som meg selv.

Dessverre for selger mener Finansklagenemnda at arbeidet som hadde vært utført på loftet burde vært opplyst om, og gir kjøper medhold. Dermed ble et prisavslag på 200 000 kroner innvilget av nemnden, mye på grunn av selgerens flåsete kommentar.

*Kilde: Dagens Næringsliv, 19. juni 2019*

## Ny bransjestandard for begreper i oppdragsavtale og prisliste

**Ny bransjestandard vil gjøre det enklere for forbrukere å orientere seg når de skal kjøpe eiendomsmeglingstjenester.**

– Fagutvalget har etter bestilling fra Eiendom Norges styre utarbeidet en bransjestandard for begreper i oppdragsavtale og prisliste, forteller fagsjef og leder av Fagutvalget i Eiendom Norge, Hanne Nordskog-Inger i en pressemelding fra 6. september 2019.

### Målet med standarden

Formålet med bransjestandarden er tydelig og bedre informasjon for forbrukerne, noe som også forbrukermyndighetene har etterlyst i lengre tid. I arbeidet har fagutvalget innhentet en rekke oppdragsavtaler fra ulike medlemmer, som har synliggjort behovet for en tydelig standard.



## PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

**KONTAKT OSS: 33 33 00 00**

Det beste alternativ  
**PELIAS**  
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll  
[www.pelias.no](http://www.pelias.no)



## Enklere for forbrukerne

– Dette er en bransjestandard som vi forventer vil gjøre det enklere for forbrukere å orientere seg når de skal kjøpe eiendomsmeglingstjenester, sier hun.

– Vi håper og venter at våre medlemmer nå vil implementere standardene i sin oppdragsavtaler så raskt som mulig, sier Nordskog-Inger.

## Positivt forbrukertilsyn

– Det er positivt at bransjen er blitt enige om felles begreper. En forbedring for forbrukerne ser vi imidlertid først når alle kjedene bruker de samme begrepene og det samme oppsettet i prislister på hjemmesidene, sier avdelingsdirektør for bolig i Forbrukertilsynet, Tonje Hovde Skjelbostad.

– Målet er da at forbrukerne kan sammenligne prisene på en enklere måte. Derfor håper vi medlemmene følger Eiendom Norge sine oppfordringer og tar i bruk prislister og prisoppsett i oppdragsavtalene så snart som mulig, sier Skjelbostad.

## Budfrister – kjøpere må få bedre tid

### Forbrukerrådet og Eiendom Norge går sammen om et lovforslag med minimumsfrist for bud, melder Eiendom Norge i september.

De mener minimumsfristen før et bud aksepteres bør ha en varighet på 30 eller 60 minutter, og ber Finansdepartementet utrede lengden.

Innspillet gis til det kommende utvalget som skal gå gjennom lov om eiendomsmegling – et utvalg Finansdepartementet skal sette ned i høst.

Hensikten er at en slik regulering vil komme selgerne, kjøperne og eiendomsmeglerne til gode i form av en tryggere bolighandel. Sammen har de spurt forbrukerne hva de selv ønsker.

– Vi spurte forbrukere gjennom Forbrukerrådets verktøy «Mine ideer». Resultatet av undersøkelsen er entydig: Forbrukerne ønsker «bedre tid til å tenke seg om» i bolighandelen, sier Forbrukerrådets direktør Inger Lise Blyverket.

To andre hypoteser ble forkastet fordi de spurte ikke ga noe tydelig svar. Budgiverne er ikke klare på om de ønsker ett ekstra døgn på å tenke seg om etter siste visning. Forbrukerne ga heller ikke et tydelig svar på om de ønsket å forby kopping.

## Boligkjøper fikk erstatning for trang parkeringsplass

### En boligkjøper i Bergen er tilkjent erstatning etter at parkeringsplassen til boligen han kjøpte, viste seg å være umulig å bruke.

Den uheldige kjøperen er tilkjent 94 000 kroner i erstatning i en avgjørelse i Finansklagenemnda, skriver Bergensavisen. Etter at han i fjor høst kjøpte en leilighet i Bergen for 3,25 millioner kroner, viste det seg at parkeringsplassen som fulgte med slett ikke var stor nok, selv for en liten bil.

Parkeringsplassen var i seg selv liten og i tillegg sto det en ventilasjonskasse på plassen. De gjorde det umulig å kjøre inn og ut dersom naboen parkerte med sin bil på plassen ved siden av.

Kjøperen forsøkte å reklamere på kjøpet, men dette ble avvist av forsikringsselskapet.

Finansklagenemnda kom derimot til at den trange plassen avgjort var en mangel ved leiligheten og at selgeren burde ha visst om dette.

Erstatningssummen tilsvarer prisen for å endre på ventilasjonskassen som hindrer bruk av plassen når naboen parkerer på sin plass. Et krav på mellom 150.000 og 180.000 i udokumenterte parkeringsutgifter og advokatutgifter ble derimot avvist.

Kilde: NTB 14. oktober 2019

## Help Forsikring lytter til Forbrukerrådet – endrer vilkår

### Forbrukerrådet kritiserte i oktober vilkårsendringene som Help og If hadde gjort, fordi kunder med boligkjøperforsikring risikerte å måtte ta en stor del av regningen for å dokumentere feil ved boligen.

### Nå endrer Help vilkårene på nytt.

Når boligkjøpere oppdager feil som gir krav mot forrige boligeier, må de ha teknisk bistand til å dokumentere kravet sitt. Help var bare villig til å dekke 30 000 kroner av regningen for dette, mens If dekker inntil 40 000 kroner.

Forbrukerrådet mente at Help og If hadde satt urealistisk lave beløpsgrenser, og at det koster langt mer å dokumentere feil ved boligen enn forsikringsselskapene var villige til å dekke. Help har nå valgt å lytte til Forbrukerrådet.

– Vi er fornøyde med at Help har hørt på oss i denne saken, sier Blyverket.

Hun mener endringen gjør at forsikringstakers økonomi ikke lenger vil være avgjørende for hvorvidt Help kan ta en sak hele veien gjennom rettsystemet.

Help endrer samtidig sin egenandel på 4 000 kroner til å omfatte bestillingen av takst-/fagkyndigrapporter, ikke bare tvist og advokatbistand. Dermed vil egenandelen utløses noe tidligere enn før.

Kilde: Forbrukerrådet 4. november 2019



**PROBLEM MED SKADEDYR?**

**KONTAKT OSS: 33 33 00 00**

Det beste alternativ  
**PELIAS**  
NORSK SKADEDYR KONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll  
[www.pelias.no](http://www.pelias.no)



## Ny strømvtale til jul?

Fjordkraft og Bergen Huseierforening har inngått et nytt samarbeid som gjør at alle bedrift og privatmedlemmer nå kan bestille vår spesialavtale på strøm. Dermed får du som medlem enda mer for pengene!

Les mer om strømvtaalen og se alle fordelene med å være kunde på **[fjordkraft.no/huseierforening](http://fjordkraft.no/huseierforening)** eller ring **230 06100**.

*Laster du ned Fjordkraft-appen kan du følge med på strømforbruket ditt, få oversikt over fakturaer og holde deg oppdatert på dine rabatter og fordeler.*



 **Fjordkraft**  
Mer for pengene



## Medlemsmøtene i høst

Også denne høsten har vi hatt temamøter for medlemmene. Slike kurs er noe medlemmene setter pris på, og vi planlegger flere møter i jubileumsåret 2020.

# Møte med Husleietvistutvalgets leder

**Husleietvistutvalget i Hordaland er tvisteløsningsorgan i husleisaker, og virker som en domstol som både kan mekle og treffe avgjørelser.**

Om ettermiddagen 23. oktober arrangerte vi medlemsmøte med Husleietvistutvalgets leder, Christian Heimdal, og interessen blant medlemmene var stor.



Christian Heimdal har vært leder av Bergenskontoet siden oppstarten i 2010, og er dermed godt kjent med utleietvister i Hordaland. I 2018 mottok HTU i Hordaland 313 saker, og per møtedatoen i oktober, hadde de mottatt 266 saker for 2019. Det er flere fast ansatte jurister i HTU, i tillegg til representanter fra utleiersiden og leiersiden som er med på å avgjøre de enkelte sakene.

HTU behandler mange typer leietvister, men sakene som gjelder krav om betaling av skyldig husleie er den mest hyppige sakstypen.

Erstatningskrav etter avsluttet leieforhold er også en av de vanligste sakstypene. HTU har mange tvister om dette, og Christian Heimdal kunne fortelle at dette i mange tilfeller er ressurskrevende saker med vanskelige vurderingstema.

Ved tilbakelevering skal leieobjektet være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelse, med unntak av alminnelig slit og elde. Det er svært viktig for utleier å kunne dokumentere kravet sitt for å ha mulighet til å vinne frem. Det vil typisk kunne være bilder som viser leilighetens stand både ved oppstart av leieforholdet og ved tilbakeleveringen, og det kan være signerte overtagelsesprotokoller og tilbakeleveringsprotokoller. Også kvitteringer og annen dokumentasjon kan være aktuelt.

I tillegg til dokumentasjon, er det avgjørende å reklamere innen rimelig tid etter tilbakeleveringen om man ikke er fornøyd, i praksis betyr dette som hovedregel innen 14 dager.

# Arv og testamenter

**I samarbeid med Stiegler WKS Advokatfirma AS, inviterte vi medlemmer til møte med temaene arv, testamenter, fremtidsfullmakter og ny arvelov.**

Flere av advokatene hos Stiegler WKS samarbeidet om å holde disse møtene på to ettermiddager i november.

Arv er et omfattende tema, men det viktigste ble gjennomgått. I etterkant av møtet var det anledning til å stille spørsmål til advokatene som var tilgjengelige for medlemmene. Det var mange som ville ha råd og tips til hvordan de burde planlegge arven sin.

Så lenge man lever har man i utgangspunktet full rådighet over det man selv eier, og kan både sløse bort eller gi bort på urettferdig

vis om man vil det! Dette gjelder imidlertid ikke om man sitter i uskiftet bo eller om man ligger på dødsleiet.

Det er også særlige regler for gaver man gir mens man lever, men som er ment å få realitet først etter giverens død. I så fall er det nødvendig å ha testaments form på gaven. Og for testamenter er det som kjent strenge formkrav. På møtet ble det også reglene for pliktdele arv gjennomgått, både etter någjeldende lov, og den nye som ikke er trådt i kraft ennå.

Fremtidsfullmakter blir også mer og mer «populære». En fremtidsfullmakt gir deg en mulighet til å bestemme hvem som skal ivareta din økonomi og personlige interesser hvis du i fremtiden ikke lenger er i stand til det selv.



Advokatene Sølvi Tangen og Hilde Sture fra Stiegler WKS



# Spør juristene!

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

info@huseierforening.no



Ole Christian Juriks  
Advokatfullmektig



Anniken Simonsen  
Advokat

## Gevinst ved salg av leilighet

**Jeg har hatt en leilighet som har vært utleid de siste fire årene. Jeg bodde i leiligheten selv i mange år før dette. Verdien på leiligheten har steget en god del siden jeg kjøpte den. Jeg regner jo med at jeg må betale skatt av fortjenesten. Er det noe fradrag eller annet jeg kan gjøre for å redusere gevinsten og dermed skatten?**

Gevinst ved salg av leiligheten er skattefri hvis eier har bodd der minst 12 av de siste 24 måneder før salget. Du har ingen glede av botiden hvis den er lenger tilbake i tid. Jeg regner ikke med det er aktuelt for deg å flytte tilbake og bo der 12 måneder før du selger?

Siden du ikke har bodd der 12 av de siste 24 måneder, er gevinsten i utgangspunktet skattepliktig, ja. Dersom du har vært forhindret fra å bo i egen bolig på grunn av sykdom

eller jobb, kan du i noen tilfeller opparbeide deg botid og dermed selge skattefritt. Det forutsetter at du ikke har kjøpt deg ny bolig, og at du ikke visste om hindringen på forhånd.

Hvis salget er skattepliktig, må du beregne gevinsten. Alle utgifter i forbindelse med salget kan føres til fradrag, for eksempel eiendoms-megler, boligstyling, annonser og nødvendige reiser.

Husk også å få med eventuell dokumentavgift eller andre utgifter du hadde da du kjøpte leiligheten, når du trekker fra kjøpsprisen («kostprisen»). Eventuelle påkostninger som du har gjort i din eiertid, kan du ta med i den samlede kostprisen.

## Skatt på boligsalg

**Jeg er student i Bergen og eier en liten leilighet her. Til sommeren blir jeg ferdig med studiene og**

**tenker å flytte til Oslo for å få meg jobb.**

**Jeg har tenkt å leie ut leiligheten min i Bergen (jeg ønsker ikke å selge den før jeg vet hvordan alt går med jobb og samboerskap). Går det under «brukshindring» siden jobben på et vis tvinger meg til å flytte, siden det er mange flere jobber å søke i Oslo?**

Nei, dette kommer ikke inn under brukshindring. Hadde du først begynt hos en arbeidsgiver i Bergen, og arbeidsgiver krevde at du flyttet til Oslo for å jobbe for dem der, så kunne det vært en brukshindring. Men i ditt tilfelle velger du selv å flytte til Oslo.

Men du kan leie ut leiligheten i Bergen og selge skattefritt dersom du selger innenfor 12 måneder. (Jeg forutsetter at du har eiet og bodd i leiligheten i minst 12 måneder før dette.) Men husk da på å være nøye med datoene. Går det mer enn 12 måneder før du selger, blir det skatteplikt.

## Skattefritt salg av hytte og festetomt?

**Jeg har eid en hytte i cirka 15 år og brukt den som egen hytte. Jeg fikk innløst festetomten til hytten min for to år siden. Kan jeg selge alt skattefritt?**

Eiertid for tomt og hytte skal vurderes hver for seg. Hytten kan du selge skattefritt, siden du har brukt den som hytte i minst fem av de siste åtte årene. Men gevinsten ved salg av tomten blir skattepliktig.

Du må eie tomten i minst fem år for at en gevinst på tomtedelen – en naturlig arrondert tomt til hytten – skal være skattefri etter reglene om salg av fritidseiendom.



**EDB & REGNSKAPSSERVICE AS**  
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

*Vi hjelper deg med regnskap og skatterådgivning.*

*Med gode systemer for fakturering og innkreving av busleien får du bedre økonomi.*

*Fører regnskap for buseiere, sameier og borettslag, i tillegg til små- og mellomstore bedrifter.*

### Kontakt:

EDB & Regnskapsservice AS - Bryggen 9 - 5003 Bergen  
Tlf. 55 33 66 10 - E-post: edb@regnskapsservice.no  
www.regnskapsservice.no



## Skatt på bolig ved fast opphold på sykehjem

**Jeg har hørt at eldre som flytter på sykehjem uten at de selger sitt eget hus, får høyere skatt på huset fordi det da skattes som sekundærbolig. Stemmer det?**

Hvis den som flytter på sykehjem velger å beholde huset, skal det i utgangspunktet betraktes som primærbolig og skattlegges slik. I Skatte-ABC står det at dersom skattyter kan sannsynliggjøre at han eller hun ikke kan bruke boligen som sitt hjem på grunn av forhold som vedkommende ikke har rådighet over, for eksempel alder eller helsemessige grunner, skal det fortsatt anses som primærbolig.

Forutsetningen er at boligen ikke har vært utleid i det aktuelle tidsrommet. I Skatte-ABC står dette: «Personer som oppholder seg på institusjon innen helse og omsorg, vil normalt anses som bosatt i den boligen som vedkommende bodde i før institusjonsoppholdet, (...). Slik bolig anses som primærbolig, forutsatt at den ikke leies ut mot betaling.»

Dersom boligen leies ut mens eieren er på sykehjem, skal huset skattlegges som sekundærbolig.

Det kan være lurt å sjekke at det er ført riktig opp i skattemeldingen, hvis det er registrert feil, kan det få store økonomiske konsekvenser.

## Leie lokale i egen bolig

**Jeg bruker et rom i huset mitt som kontor for et enkeltpersonsforetak jeg driver. Hvis foretaket betaler husleie til meg privat, kan jeg kreve fradrag for dette?**

Nei, det kan du ikke.

Hvis selskapet ditt var et AS, kunne du på visse vilkår leid ut deler av boligen din til AS'et og fått fradrag for husleien.

For enkeltpersonsforetak er det bare mulig å kreve fradrag etter reglene om hjemmekontor. Fradraget kan enten settes til 1 800 kroner per år, eller til forholdsmessig andel av faktiske utgifter (altså så stor andel av strøm og forsikring osv som gjelder hjemmekontoret). Det er et vilkår at

rommet benyttes eksklusivt til bruk i næringsvirksomheten.

Vær også oppmerksom på at du ikke opptjener botid på hjemmekontor i forbindelse med senere salg av huset. Det blir skatteplikt på den delen som er benyttet til hjemmekontor.



## Vi bistår i alle typer eiendomssaker, så som:

- Bolig og husleierett
- Kjøp og salg av eiendom
- Sameier og seksjonering
- Naborettslige forhold
- Oppføring av boliger
- Byggesak og søknadsprosess
- Tomtefeste
- Kontrakter og avtaler
- Arv og skatt

I samarbeid med Bergen Huseierforening

Ta gjerne kontakt med oss!  
[www.stieglerwks.no](http://www.stieglerwks.no)  
T: 55 21 54 00

**Stiegler | WKS**  
ADVOKATFIRMA



Vi utfører alt i takreparasjoner og fasadearbeider  
Gode medlemsfordeler

Takreparasjoner  
Taktekking  
Blikkenslagerarbeid  
Produksjon av  
tynnplateprodukter



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



**Blikkenslagermester & Taktekker**

**Robert Slettmo AS**

*40 år på Bergens tak*

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

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



**Murmester**

**O. Johansen AS**

*Din trygghet, vårt ansvar*

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

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



# Drenering og rørbrudd

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

Graving for alle typer rørbrudd inkludert rørarbeider med gode samarbeidspartnere.

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

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

**AOG BYGG AS**

Midtunhaugen 13A, 5224 Nesttun • E-post: post@aogbygg.no  
[www.aogbygg.no](http://www.aogbygg.no) • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409





# Nytt om våre samarbeidspartnere



## Falck Takst AS ny samarbeidspartner

Ricky Falck fra Falck Takst AS ble anbefalt oss av fornøyde kunder da vi var på jakt etter samarbeidspartner

for takseringstjenester. Falck Takst AS er en totalleverandør for alle bygg- og eiendomsrelaterte tjenester innen taksering. Selskapet er medlem av Norsk Takst, og er godkjent og sertifisert for alle typer taksering av fast eiendom.

Falck Takst AS utfører verditakster ved boligsalg, ved arveovergang eller ved refinansiering av boliglånet. Eksempler på andre etterspurte tjenester er å lage tilstandsrapporter og boligsalgsrapporter, reklamasjons-

rapporter og skadetaksering. I tillegg driver Ricky Falck med taksering av næringseiendommer og tomter, skjønn ved skjønnsforretninger og byggerådgivning.

Vi vet at takseringstjenester er noe våre huseiende medlemmer trenger fra tid til annen og ønsker Falck Takst AS velkommen som samarbeidspartner! Mer informasjon, herunder kontaktinformasjon finner du i medlemsfordelsheftet for 2020, via våre nettsider eller på [falck-takst.no](http://falck-takst.no)



## Malermester i medlemsfordelsheftet igjen

Selv om enkelte av våre samarbeidspartnere også utfører malerarbeider i tillegg til andre tjenester, er vi svært

glade for at vi igjen har en sertifisert malermester med blant våre samarbeidspartnere!

Malermester Espetvedt & Graawe AS er et malerfirma med 18 ansatte som holder til i Kanalveien. Malerfirmaet utfører alt av innvendige og utvendige malerarbeider, tapetsering, sprøytemaling, flislegging og gulvlegging.

Vi ønsker Malermester Espetvedt & Graawe AS hjertelig velkommen som ny samarbeidspartner og håper våre medlemmer vet å benytte og verdsette et godt håndverk.

Mer informasjon om rabatter og kontaktinformasjon, finner du i medlemsfordelsheftet for 2020 på side 15, via våre nettsider eller på [malermester-eg.no](http://malermester-eg.no)



## White House Renhold

Dovile Pupkiene har etablert et selskap som påtar seg rengjørings-

oppdrag i Bergensområdet. Både faste avtaler om husvask og daglig renhold er aktuelt, men også engangsavtaler om hovedrengjøring, nedvask eller flyttevask. Ved avslutning av leieforhold og før ny utleie er det mange som har behov for en ekstra utvask.

Mange sameier og borettslag har problemer med at beboere ikke utfører trappevask som de skal, da

kan det være enklere å sette bort den ukentlige trappevasken til et firma.

Vi ønsker White House Renhold velkommen som ny samarbeidspartner!

Mer informasjon om rabatt og kontaktinformasjon, finner du i medlemsfordelsheftet for 2020 på side 15 eller via våre nettsider [huseierforening.no](http://huseierforening.no)



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

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

# Nytt fra Bergen Huseierforening

## Jubileumsår i 2020

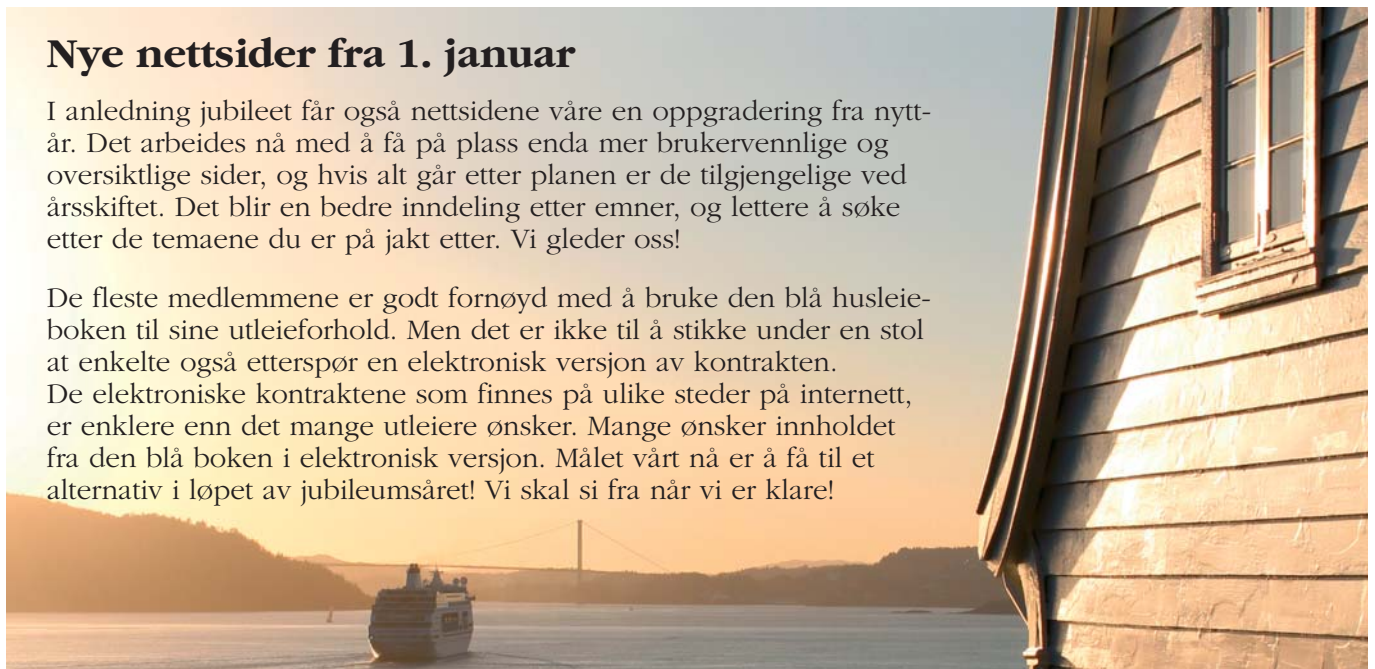
Bergen Huseierforening ble stiftet 13. mars 1885. Det betyr at vi har 135-årsjubileum i 2020. Det vil vi markere med flere temamøter og arrangementer for medlemmene. Har du forslag til temamøter eller annet, er det bare å ta kontakt med oss!



## Nye nettsider fra 1. januar

I anledning jubileet får også nettsidene våre en oppgradering fra nyttår. Det arbeides nå med å få på plass enda mer brukervennlige og oversiktlige sider, og hvis alt går etter planen er de tilgjengelige ved årsskiftet. Det blir en bedre inndeling etter emner, og lettere å søke etter de temaene du er på jakt etter. Vi gleder oss!

De fleste medlemmene er godt fornøyd med å bruke den blå huseieboken til sine utleieforhold. Men det er ikke til å stikke under en stol at enkelte også etterspør en elektronisk versjon av kontrakten. De elektroniske kontraktene som finnes på ulike steder på internett, er enklere enn det mange utleiere ønsker. Mange ønsker innholdet fra den blå boken i elektronisk versjon. Målet vårt nå er å få til et alternativ i løpet av jubileumsåret! Vi skal si fra når vi er klare!



## Årets julegave?

Ønsker du å gi medlemskap i Bergen Huseierforening i julegave! Ta kontakt på e-post [info@huseierforening.no](mailto:info@huseierforening.no) eller telefon 55 31 69 16



## Får du ikke e-post fra oss?

Vi inviterer til medlemsmøtene på nettsiden vår og på facebook. I tillegg sender vi ut e-post til de medlemmene vi har e-postadresse til. Får du ikke e-post? Det kan skyldes at vi ikke har e-postadressen din registrert i det hele tatt eller at vi har en e-postadresse som ikke lenger er i bruk. Send oss din nye e-postadresse om du vil ha møteinvitasjoner!

## Følg oss på facebook

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



## Instagram

Følg oss på instagram og se våre fine bilder av hus i Bergen



# Medlemsfordeler i Bergen Huseierforening 2020

- Muntlig juridisk rådgiving og veiledning
- Gratis advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakten "Den blå husleieboken" til medlemspris
- Medlemsmøter med aktuelle tema
- Samarbeidspartnere:



Advokat Dag Nødtvedt hos Stiegler WKS har vært samarbeidende advokat med Bergen Huseierforening siden 1989. Har høy kompetanse og lang erfaring innen fast eiendoms rettsforhold.



Arkitektkontoret Eik har lang erfaring og er sentralt godkjent som ansvarlig søker og prosjekterende, arkitektur. Gratis første møte for medlemmer.



Falck Takst AS utfører alt av verditaksering, skadetakster, tilstandsrapporter og byggrådgivning. 10% rabatt på regningsarbeid.



White House Renhold utfører husvask, daglig renhold, nedvask, flyttevask og trappevask. 10% rabatt på flyttevask.



Modum er totalleverandør innen brannsikring. Modum gir gratis og uforpliktende befaring og 15 % medlemsrabatt.



Geitanger Bygg tilbyr trelast, byggevarer og gulv. Medlemmer får opptil 30 % rabatt på ordinære priser ved kjøp av trelast og byggevarer.



Kvassheim Elektro gir medlemmer i Bergen Huseierforening 20 % rabatt på elektrisk utstyr.



Modena fliser gir medlemmer 25% rabatt på fliser til bad, gulv og kjøkken og inntil 20 % rabatt på skifer og naturstein, samt inntil 15 % rabatt på ildsteder.



Hele Ruter er et glassmesterverksted, og medlemmer får 10 % rabatt på alle ordinære varer og tjenester.



AOG Bygg tilbyr totalløsning ved drenering og rørbrudd, og gir 15 % rabatt på arbeid utført som regningsarbeid.



Nygårdsgaten Maling og Jernvare gir medlemmer 15 % rabatt på ordinære varer.



Murmester Hilleren tilbyr totalrehabilitering av fasade og totalpakke på bad. Medlemmer får 10-15 % rabatt på materialer og blir prioriterte kunder.



Malermester Espetvedt & Graawe AS utfører alt av malerarbeid, tapetsering, sprøytemaling, flislegging og gulvlegging. 15% rabatt på materialer og 10% på faste avtalte priser.



Pelias ordner problemer med radon, skadedyr og sopp og har reduserte priser for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Andy Byggservice tilbyr håndverkertjenester og gir 10 % rabatt på materialer.



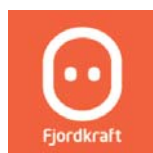
Nokas gir spesialpris på boligalarm for medlemmer av Bergen Huseierforening.



Ragn-Sells tilbyr ulike løsninger for avfallshåndtering. Medlemmer får 10 % rabatt for leie av container.



Anders O. Grevstad tilbyr alt innen VVS, også forebyggende vedlikehold, akutt-service og rehabilitering. 15% rabatt på regningsarbeid.



Fjordkraft trekker fra 300 kroner på første strømgjeld for privatkunder som er medlemmer og velger Huseier-avtalen.

RETURADRESSE:  
Bergen Huseierforening  
Øvregaten 21  
5003 Bergen



Kährs  
PERGO



Til medlemmer av BHF:

Opptil

**-30%**

i kontantrabatt på ordinære priser,  
ved kjøp av trelast og byggevarer.

Vi lagerfører over 70  
forskjellige typer gulv!

Nye flotte lokaler på Midtun!  
8000 m<sup>2</sup> med byggevarer,  
egen produktutstilling  
og gode parkeringsmuligheter!

Geitanger Bygg er en ledende aktør innen alt av byggevarer i Bergen.  
Vi har den flotteste utstillingen og det største utvalget av gulv.  
At våre "Hurragutter" er de greieste folkene i byen, hjelper også på.

Ulsmågskaret 1,  
5224 Nesttun  
Tlf.: 908 050 00  
geitangerbygg.no

Åpningstider:  
Hverdager: 06.00-16.30  
Lørdag: 09.00-15.00

**Geitanger**  
Byggas