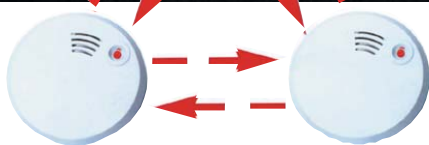




Garanti fra NAV
– like sikkert som depositum?

Når en seksjonseier misligholder

Brannsikring av boligen er ditt ansvar!



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

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

- **Brannvarslere**
- **Brannslukkere**
- **Brannstiger**

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

 **modum**
SIKKERHETSSENTER

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

Oslo - Stavanger - Bergen - Trondheim - Tromsø



Blikkenslagermester & Taktekker **Robert Slettmo AS**

30 år på Bergens tak

TRENGER TAKET ETTERSYN?

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

Forhåndspris – Garanti – Medlemsfordeler

Ta kontakt:

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

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

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

Vi tilbyr:

Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

Se nettside

www.murmesterhilleren.no



– Godt håndverk til gode priser –

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

Foreslår tak på 11.000 kroner for festeavgift

Utvalget som har vurdert tomtefestelovens bestemmelser om forlengelse av festeavtaler, lanserer flere modeller. Et flertall i utvalget innstiller på at ingen festere skal betale mer enn 11.000 kroner i årlig festeavgift for tomt på inntil ett mål ved forlengelse av festeavtale.

Utvalget, under ledelse av professor Kåre Lilleholt, har hatt som oppgave å utrede og legge frem forslag til endringer i tomtefestelovens regler om forlengelse av feste til bolighus og fritidshus. Hensikten er å bringe disse i samsvar med Norges folkerettslige forpliktelser.

Bestemmelse må også ivareta grunneiers interesser

Den europeiske menneskerettighetsdomstolen slo i fjor fast at tomtefestelovens bestemmelse om at fester kan kreve forlengelse av festeavtalen på samme vilkår som tidligere, er i strid med menneskerettighetskonvensjonen.

Domstolen mente at bestemmelsen ikke ivaretar grunneiers og tomtefesters interesser på en balansert måte.

Et flertall i tomtefestelovutvalget foreslår fem ulike modeller for fastsettelse av festeavgiften når en fester benytter sin rett til å kreve forlengelse av festet. Fire av fem medlemmer i utvalget anbefaler likevel regjeringen å velge mellom to av de fem modellene. De to modellene omtales som en «engangsløftmodell» og en «kombinasjonsmodell».

Engangsløftmodellen

Engangsløftmodellen er kjent fra tomtefesteloven § 15 om oppregulering av festeavgift, og forslaget innebærer at bortfesteren i forbindelse med forlengelsen gis rett til å kreve en tilsvarende engangsregulering av den årlige festeavgiften.

Med denne modellen blir hovedregelen at festeren gis rett til forlengelse på samme vilkår som før, men at bortfesteren kan kreve en engangsregulering av festeavgiften, basert på tomteverdien eller rentenivået. Det innføres imidlertid en beløpsbegrensning for årlig festeavgift, som i dag ligger på ca. 11.000 kroner per dekar tomt, eventuelt per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar.

Kombinasjonsmodellen

Kombinasjonsmodellen innebærer at regelen om at festeren kan kreve avtalen forlenget på samme vilkår som før, videreføres som hovedregel. Likevel gis bortfesteren rett til å kreve den årlige festeavgiften regulert én gang slik at den svarer til 2,5 prosent av tomteverdien.

Modellen inneholder i tillegg et minstebeløp og et høyestebeløp for hva den årlige festeavgiften kan reguleres til. Minstebeløpet er 4.000 kroner for hver tomt. Høyestebeløpet er det samme som for engangsløftmodellen, 11.000 kroner per dekar tomt, eventuelt per tomt dersom tomten er mindre enn ett dekar.

Et mindretall i utvalget, Grethe Gjertsen som representerer Tomtefesterforbundet, er kritisk til utvalgets mandat og opplegget for arbeidet og kan ikke stille seg bak flertallets forslag.

Det tilligger den nye regjeringen å følge opp arbeidet med lovendringen.



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

HUSEIERNYTT
ISSN 0803-5709

Utgiver:
Bergen Huseierforening

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

Adresse:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21, 5003 Bergen

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

Internett:
info@huseierforening.no
huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Frode Sælen

Redaktør:
Terje Dahl

Grafisk produksjon og trykk:
Combi-Trykk AS

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Terje Dahl



Skadedyr

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

Tlf: 55 34 90 00



SOPP- RADON- & SKADEDYRKONTROLL - www.effecta.as

Ingen endring av skattereglene ved salg av bolig

Avviklingen av arveavgiften var utvilsomt den store gladnyheten ved statsbudsjettet, men for mange huseiere var det en vel så god nyhet at det likevel ikke blir noen endringer av skattereglene ved salg av bolig.

Av Terje Dahl

I statsbudsjettet fra den avgåtte regjeringen ble det fremmet forslag om vesentlige endringer av skattereglene ved salg av bolig. Endringene innebar at skattefri gevinst skulle fastsettes tilsvarende botidens andel av eiertid de siste 20 årene. Kun gevinst ved salg av bolig som skattyter hadde bebodd hele eiertiden, eller de siste 20 årene, skulle unntas beskatning i sin helhet. Dersom skattyter for eksempel hadde eid boligen i seks år og brukt den som egen bolig i tre år, ville halve gevinsten være skattefri.

Skulle iverksettes umiddelbart

Det som gjorde forslaget særlig inngripende, var at regelendringen skulle iverksettes umiddelbart slik at det ikke var mulig å tilpasse seg og selge skattefritt etter dagens regler. Det ble imidlertid foreslått å innføre en overgangsordning slik at de som oppfylte vilkårene for gevinstfritak etter gjeldende regler innen 13. oktober 2014, ville bli skattlagt etter gamle regler forutsatt at salg av boligen skjedde innen 31. desember 2014.

Forståelig nok var det derfor av ovennevnte grunner mange som trakk et lettelsens sukk da det ble kjent at Solberg-regjeringen hadde

dumpet forslaget i sin tilleggsproposisjon til statsbudsjettet.

Avvikling av arveavgiften

Nyheten om at arveavgiften avvikles, var for mange det mest positive ved den borgerlige regjeringens budsjett for 2014.

Arveavgiftens bortfall medfører at gaver som gis og arv etter dødsfall som inntreffer 1. januar 2014 eller senere, fritas fra arveavgiften. Gaver hvor rådigheten er gått over før 1. januar 2014, og arv etter dødsfall som er inntruffet før 1. januar 2014, avgiftslegges i tråd med reglene i arveavgiftsloven. Dette innebærer at det skal svares arveavgift av arv etter dødsfall i 2013 eller i tidligere år uansett om det foretas offentlig skifte og utdelingen først skjer i 2014.

Skatt på alminnelig inntekt ned til 27 prosent

Regjeringens tilleggsproposisjon til statsbudsjettet inneholdt dessuten forslag om flere endringer som er av betydning for huseiere. Først og fremst bemerkes det at skattesatsen for alminnelig inntekt reduseres fra 28 til 27 prosent, både for personer og selskaper. I alminnelig inntekt inngår alle typer skattepliktige inntekter, med fradrag for alle fradragserettligede kostnader.

Utleiere som har skattepliktige leieinntekter utenom næring og leverer utleieskjema (RF-1189), får dermed 1 prosent lavere skatt på leieinntektene. Har du leieinntekter som inngår i næring, vil du nyte godt av

1 prosent reduksjon i alminnelig inntekt, men til gjengjeld får du en økning av trygdeavgiften på 0,4 prosent til 11,4 prosent.

Medfører også redusert fradrag

Ettersom skattesatsen for alminnelig inntekt blir redusert, blir også verdien av fradragene svekket tilsvarende. Ved utleie vil det si at kostnader til vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, felleskostnader i sameie osv. blir litt mindre verdt. Men mest merkbart blir nok reduksjonen av rentefradraget for alle med boliglån.

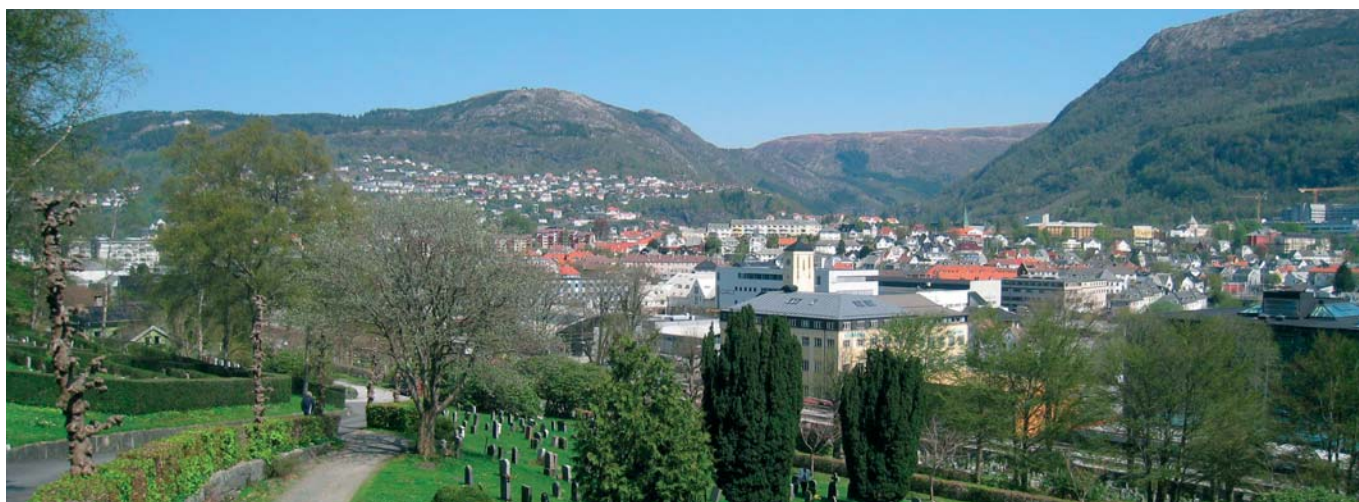
Ligningsverdiene opp – skattesats ned

Formuesskatten reduseres med 0,1 prosent til 1,0 prosent, og fribeløpet økes fra 870.000 kroner til 1 million kroner pr. person.

Stoltenberg-regjeringens forslag om økning av ligningsverdier for næringseiendommer og sekundærboliger opprettholdes av den nye regjeringen. Dette betyr at ligningsverdiene av sekundærbolig og næringseiendom økes fra 50 prosent til 60 prosent av anslått markedsverdi. For fritidsboliger økes ligningsverdiene med 10 prosent.

Endelig vedtak i Stortinget

Det antas at den nye regjeringen vil få gjennomslag for endringene i statsbudsjettet, men mindretallsregjeringen vil være avhengig av oppslutning fra støttepartiene KrF og Venstre. Det er ventet at det endelige statsbudsjettet for 2014 vedtas i Stortinget i midten av desember.



Fjerning av arveavgift kan gi høyere skatt

Når arveavgiften nå fjernes, er det likevel ikke alltid det vil slå gunstig ut for den som arver eller overtar eiendom som gave. Bortfall av arveavgift vil i noen tilfeller medføre en høyere skattebelastning enn tidligere.

Med dagens regler er det en sammenheng mellom arveavgift og gevinstbeskatning. Med arveavgiften følger det som hovedregel skattemessig diskontinuitet ved arv og gave. Dette betyr at mottakers inngangsverdi på de overførte midlene blir fastsatt uavhengig av giverens inngangsverdi.

Den som for eksempel arver en eiendom avkreves arveavgift på grunnlag av antatt salgsverdi, og samme verdi blir også lagt til grunn som arvingens inngangsverdi ved gevinstberegning den dagen arvingen selger eiendommen. Tilsvarende gjelder langt på vei ved overføring av gave.

Mottaker overtar arvelaters/givers inngangsverdi

I forhold til reglene om gevinstbeskatning av eiendom eller andre formuesgoder, må det ved erverv – det være seg kjøp, arv eller gave – alltid kunne fastsettes en skattemessig inngangsverdi. Inngangsverdien vil være avgjørende ved beregning av gevinst ved fremtidig skattepliktig salg.

Samtidig med oppheving av arveavgiften foreslår regjeringen at det ikke lenger skal gjelde et diskontinuitetsprinsipp ved arv og gave, men at hovedregelen skal være skattemessig kontinuitet.

Endring av prinsipp betyr at det ikke lenger skal foretas en ny verdsettelse, men at arving eller mottaker overtar arvelaters eller givers inngangsverdi.

Eiendom som kunne vært solgt skattefritt

Fra hovedregelen om skattemessig kontinuitet oppstilles imidlertid et viktig unntak: Kontinuitetsprinsippet skal ikke gjelde for boliger, fritidsboliger og alminnelig gårdsbruk eller skogbruk som kunne vært solgt skattefritt på arvelater/givers hånd. Skattemessig inngangsverdi for disse eiendommene skal fastsettes til markedsverdi på ervervstidspunktet.

Selger arvingen eller mottakeren eiendommen senere – uten å oppfylle vilkårene for skattefrihet – skal gevinsten beregnes med grunnlag i mottakers inngangsverdi.

Begrunnelse for unntaket

Regjeringen begrunner unntaket først og fremst med at arvelater eller giver i disse tilfellene kunne solgt eiendommen skattefritt til arving eller tredjemann som kan legge salgsvederlaget til grunn som sin inngangsverdi dersom dette er korrekt markedsverdi. Vederlaget som selger får, kan gå i arv eller gis bort til arving uten arveavgift. Da kan man oppnå den samme verdioverføringen uten skattebelastning, med oppskrivning av skattemessig inngangsverdi.

Ikke unntak for utleieboliger og næringseiendommer

Boliger og øvrige eiendommer som ikke kunne vært solgt skattefritt av arvelater eller giver, er altså ikke omfattet av unntaket og vil være gjenstand for skattemessig kontinuitet etter hovedregelen. Ved overføring av slike eiendommer må dermed arving eller mottaker overta arvelaters eller givers inngangsverdi.

Eksempel

Ola får en boligeiendom overført som forskudd på arv fra sine foreldre. Foreldrene har inntil overdragelsen selv bodd i huset i flere år, og hadde ved et eventuelt salg vært i posisjon til å selge skattefritt. Foreldrene til Ola kjøpte huset for 2 millioner kroner i 1992, og huset er i dag verdt 6 millioner kroner.

Ettersom foreldrene til Ola ville ha oppfylt vilkårene for skattefrihet ved salg av boligen på tidspunktet de overfører boligen til Ola, blir Olas inngangsverdi fastsatt til 6 millioner kroner, dvs. markedsverdi ved overdragelsen.

Ola sitter på boligen noen år før han bestemmer seg for å selge. Han oppnår en salgssum på 7 millioner kroner, og fordi Ola ikke har bodd i boligen selv må han skatte av gevinsten. I dette tilfellet vil gevinsten utgjøre 1 million kroner (salgssum – inngangsverdi).

Dersom Olas foreldre *ikke* hadde

oppfylt botid for å kunne selge skattefritt, for eksempel fordi boligen hadde vært utleid, ville Ola måtte overta inngangsverdien etter sine foreldre. Ved et senere salg, med oppnådd salgssum som ovenfor, ville gevinsten dermed ha vært 5 millioner kroner (salgssum – foreldrenes inngangsverdi).

Fastsettelse av ny inngangsverdi

Ved overføring av bolig ved arv eller gave kan det oppstå tvil om det skal fastsettes ny inngangsverdi på mottakers hånd og i så fall hvordan inngangsverdien skal innberettes.

Etter dagens regler vil mottakers inngangsverdi i praksis fastsettes til den verdi som innberettes som grunnlag for arveavgift. Som regel er dette dokumentert ved takst eller annen verddivurdering. Ved avvikling av arveavgiften og når det ikke lenger skal innberettes arv eller gaver, mister man dette elementet i verdsettelsen. Spørsmålet som reiser seg, er da hvordan inngangsverdien skal fastsettes og hvilke opplysninger som skal gis til ligningsmyndighetene.

Regjeringen mener at det ikke vil være behov for å etablere en særskilt ordning med obligatorisk fastsettelse og kontroll av inngangsverdier for bolig og fritidsbolig i ervervsåret. Det foreslås imidlertid at det gis hjemmel til å kreve at mottaker gir opplysninger om erverv av bolig og fritidsbolig ved arv og gave. Dette omfatter også opplysninger om arvelater eller giver oppfylte vilkårene for skattefritak på gave- eller dødsfallstidspunktet, samt eiendommens markedsverdi på ervervstidspunktet.

Sammen med den informasjon ligningsmyndighetene selv besitter, skal mottakers opplysninger gi ligningsmyndighetene grunnlag for å foreta nødvendige kontroller av inngangsverdien, senest ved et eventuelt salg.

Nyttig kurs for utleiere

De lærte nok et og annet, de medlemmene som deltok på Huseierforeningens kurs om utleie av bolig. Det som kanskje var nytt for mange, var alle de rettigheter leierne har etter husleieloven.

Siste torsdag i september ble det avholdt ettermiddagskurs i utleie. Kurset var myntet på private utleiere av bolig, og inneholdt emner som inngåelse av avtaler, leieavtalens varighet og plikter og rettigheter etter leieavtalen. Sentralt sto dessuten mislighold og hva utleier kan gjøre for å bringe avtalen til opphør.

Kurset ble holdt av Anniken Simonsen, daglig leder og advokat i Huseierforeningen.

Tidsbestemte kontrakter

Et sentralt emne som ble tatt opp var husleielovens bestemmelser om adgangen til å inngå tidsbestemte kontrakter.

– Vi råder alltid utleiere til å inngå tidsbestemte leieavtaler fremfor avtaler uten sluttdato, sa Anniken Simonsen, og la til at man gjerne kan ha en oppsigelsesadgang i tillegg. Simonsen advarte imidlertid mot å inngå tidsbestemte avtaler i strid med

husleielovens regler om minstetid.

– Inngår du leieavtale med kortere varighet enn lovens minstetid, kan du risikere at leieforholdet fortsetter som avtalt, men som en løpende og tidsbestemt leieavtale, sa Simonsen. De som er usikker på om minstetid i det enkelte tilfelle er ett eller tre år, ble anbefalt å søke råd om dette.

Rettigheter for leieren

Ved gjennomgang av ulike temaer kom Anniken Simonsen gjentatte ganger inn på husleielovens ufravelige bestemmelser som skal ivareta leietakerens rettsvern. På mange områder kan det ikke avtales vilkår som setter leietaker i en mindre gunstig situasjon enn det som ville vært tilfellet om man fulgte loven.

– Om man for eksempel har kontraktfestet at utleid hybel kun skal bebos av én person, trenger leietaker nødvendigvis ikke respektere en slik bestemmelse, sa Simonsen. Leietaker har nemlig rett til å ta opp i sin husstand både kjæreste, barn og foreldre, og det uten at det kreves samtykke fra utleier.

Tett oppfølging av leietakerne

Flere av deltakerne på kurset ga uttrykk for at husleielovens ufravelige

lige bestemmelser i mange tilfeller kan slå urimelig ut og at utleiere ofte har lite å stille opp med når leietaker misligholder leieavtalen. Anniken Simonsen var enig i dette, men oppfordret utleierne til å følge opp leietakerne tett.

– Ved leierens mislighold bør man reagere umiddelbart. Ved betalingsmislighold bør man sende varsel om utkastelse (påkrav) så snart forsinkelsen er et faktum. Husbråk og brudd på ordensregler bør påpekes skriftlig i form av advarsler. Dette vil selvfølgelig styrke en oppsigelse ved gjentatt mislighold, sa Simonsen.

Sjekkliste ved utleie

Sjekk leiers referanser

Be om å få referanser fra tidligere utleiere.

Inngå skriftlig standardkontrakt

Bruk en skriftlig standard leiekontrakt – gjerne Den blå husleieboken. Sjekk at kontrakt inneholder utkastelsesklausul.

Krev sikkerhet i form av depositum

Krev depositum tilsvarende minst 3 måneders husleie. Depositumskonto bør opprettes i utleierens bank, men skal stå i leierens navn.

Inngå tidsbegrenset kontrakt

Minstetid etter husleieloven. Hovedregel tre år, men unntak fra hovedregelen, herunder minstetid på ett år ved utleie av lofts- og sokkelbolig i huset hvor utleier selv bor.

Gi ikke fra deg nøkkelen før kontrakten er underskrevet og du har mottatt depositum

Er ikke avtale underskrevet og depositum betalt før innflytting er det stor risiko for at du aldri får det.

Lag inventarliste og ta bilder

Leier du ut møblert, lag en inventarliste og ta gjerne bilder før utleie.



Er garanti fra NAV like sikkert som depositum?

Du står med en mulig leietaker foran deg som virker kjekk og grei på alle måter. Så sier han at han ikke kan stille vanlig depositum i bank, men spør om er det greit for deg med garanti fra NAV.

Av Anniken Simonsen

Mange er skeptiske til kommunal garanti. Noen har hørt problematiske historier fra andre og noen har egne dårlige erfaringer. Andre igjen blir rett og slett skeptiske til det faktum at leieren ikke har penger til depositum – for har han da penger nok til å betale de løpende husleiene?

Viktig

Våre råd for et vellykket leieforhold gjentar vi gjerne: Sørg for å få vite en del om den leiesøkende, og sjekk alltid referanser hos tidligere utleiere. Sett deg inn i reglene for tidsbegrensning, varighet og oppsigelsesadgang av avtaler, og ha alltid

skriftlig standardkontrakt underskrevet *før* leier flytter inn. I tillegg må første husleie og sikkerhet (depositum eller garanti) være på plass før leier får nøkkel. Har du alt dette på stell i forkant og du følger litt med underveis, har du veldig gode forutsetninger for et vellykket leieforhold.

Sikkerhet

Sikkerhet i en eller annen form er viktig, både fordi du da har litt å gå på om leier misligholder leie eller ødelegger noe, men også fordi det gir et signal til leiesøkende om at du er en seriøs utleier. Det vanligste er å kreve sikkerhet tilsvarende to eller tre måneders husleie, selv om loven tillater at depositum tilsvarende opptil seks måneders husleie. Vår anbefaling er at sikkerheten bør tilsvare minst tre måneders husleie.

Depositum i bank

Depositum står som sikkerhet for «skyldig husleie, skader på husrom-

met, utgifter ved fraviking og for andre krav som reiser seg av leieavtalen». Pengene skal settes på en egen depositumskonto i bank. Depositumet tilhører leieren, men ingen av partene kan ta ut penger av kontoen uten den andres skriftlige samtykke eller uten at det foreligger en rettskraftig avgjørelse i saken – vanligvis fra Husleietvistutvalget. Banken er ikke dommer i en sak om hvem som skal ha pengene til slutt.

Når leieforholdet er slutt, bør utleier så snart som mulig sende leier en betalingsoppfordring med en oppstilling over ubetalt husleie og eventuelt krav om erstatning for skader og/eller manglende utvasking. Betaler ikke leier innen fristen i betalingsoppfordringen, som for eksempel settes til en uke, må utleier ta ut klage for Husleietvistutvalget og gi banken kopi av klagen. Deretter blir pengene stående i banken til saken er avgjort. Har leier krevd utbetaling,



og utleier ikke tar ut klage for Husleietvistutvalget innen fristen banken har gitt ham, kan banken utbetale depositumet til leier.

Bruk din egen bank

Dersom depositumskontoen opprettes i *samme bank* som husleien betales til, gjør det utbetaling enklere etter endt leieforhold. Banken kan nemlig utbetale skyldig leie fra kontoen dersom det gjelder saker om dokumenterbart mislighold av leiebetalning. Ved spørsmål om leiereduksjon, skader eller utvasking betaler banken ikke ut før tvisten er rettslig avgjort.

Garanti

Det kan altså avtales at leier stiller garanti i stedet for eller i tillegg til depositum. Til sammen kan dette ikke overstige summen av seks måneders leie. Garantien kan være stilt av banker, arbeidsgivere eller privatpersoner, men mest vanlig er kommunal garanti fra NAV.

Hva en garanti kan sikre, er i loven utformet på samme måte som for depositum. Men hva det er garantert for i det konkrete tilfellet, må avgjøres ut fra en tolkning av garantiavtalen. Det er derfor lurt å sjekke hva som faktisk garanteres for i den aktuelle avtalen.

Kommunal garanti fra NAV

For at det skal gå greit med utleie hvor leier tilbyr kommunal garanti, er det noe du som utleier må passe på: Sørg for at garantien er på plass *før* nøkler utleveres og leieforholdet starter – ikke gjør unntak her. Sjekk om garantien er tidsbegrenset, og sørg for å fornye garantien i god tid hvis leieforholdet varer lenger enn garantien. Les nøye hva garantien dekker – er det bare ubetalt husleie, eller også skader, utvasking og omkostninger ved en utkastellessak? Det er mest vanlig at garantien dekker det samme som et depositum.

Vær uansett forberedt på at NAV ikke utbetaler i henhold til garantien *underveis* i leieforholdet selv om leier misligholder leiebetalningene, (men det gjør jo heller ikke banken!). Normalt venter NAV med å foreta utbetalinger til leieforholdet er avsluttet og først etter at utleier har forsøkt å få penger direkte fra leieren.

På samme måte som ved et depositum i bank, garanteres det for at pengene finnes, men det er ikke

nødvendigvis automatikk i å få utbetaling i henhold til garantien dersom leier for eksempel nekter for å ha skadet noe eller nekter for å skyldes noe. Også her kan du som utleier risikere å måtte ta ut en klage for Husleietvistutvalget for å få avgjort ditt krav mot leier. Men fordelene er, på lik linje med et vanlig depositum, at man har rett og vinner frem, så vet man at pengene finnes.

Hvorfor er mange skeptiske?

Bakgrunnen for utleieres skepsis til leiere med kommunal garanti er todelt. Noe knytter seg til leierne selv – dette er på ingen måte en ensartet gruppe, men felles er vel en svakere økonomi enn andre.

For noen er skepsis knyttet til frustrasjon over opplevelser med NAV. Leier kan ha skiftet NAV-kontor, eller skiftet saksbehandler på kontoret, eller det er rett og slett vanskelig å få tak i rette vedkommende om det oppstår et problem. Men mange har også gode opplevelser med effektive oppgjør.

Konklusjon

Det aller viktigste er å sjekke godt hvem man får i hus, og ha en sikker-

het i form av depositum eller garanti. Det er lovlig og mulig å ta inn noen som verken har jobb eller inntekt eller planer om å få det, det er lovlig og mulig å ta inn noen som har mange og gode grunner for at de ikke har referanser, det er lovlig og mulig å ta inn noen som har blitt kastet ut av forrige utleier. Men hvor *lurt* det er, får den enkelte utleier vurdere selv...

NAV er ikke avtalepart – NAV er garantist

Leieavtalen og forpliktelsene inngås mellom leieren selv og utleier.

Det er bare helt unntaksvis at NAV betaler den løpende husleien direkte til utleier. NAV er bare garantist for at et bestemt pengebeløp finnes ved et eventuelt etteroppgjør, på samme måte som depositumspenger i bank står som sikkerhet ved et eventuelt etteroppgjør. Men heller ikke banken utbetaler skyldig leie fra depositumet underveis i leieforholdet.



Penger rett på utleiers konto

Mange synes det er et styr at de må møte opp i banken sammen med leier både ved opprettelsen og ved avslutningen av depositumskonto.

Noen utleiere velger derfor å få pengene rett inn på sin egen konto. Enten man kaller det «forskuddsleie» eller «depositum», og enten utleier ensidig krever det, eller partene er helt enige om løsningen, er det i strid med loven. Og selv om det i en del tilfeller går bra, innebærer det en risiko både for leier og utleier, og vi fraråder det.

Usikkert for leier

Ulempen for leier er at pengene står på utleiers konto og utleier alene har råderett, og at leier derfor ikke har noen sikkerhet for å få pengene igjen.

Usikkert for utleier

Ulempen for utleier er at en direkte innbetaling til hans konto regnes som ulovlig forskuddsbetaling av husleie. Innbetales det leie for mer enn én måned om gangen, har leier derfor rett til å «bo det opp» når han vil. Leier kan også kreve forsinkelsesrenter for hele perioden utleier har hatt kontroll over pengene.

Forskuddet kan bos opp

Er det ulovlige beløpet betalt til utleier, kan det kreves tilbakebetalt, i praksis vil det lettest skje 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.

Eksempel

Vi tenker oss at leieforholdet starter 1. august, og leier betaler inn augustleien og en ekstra sum tilsvarende to måneders leie til utleier. Leier kan da – lovlig – la være å betale vanlig husleie for september og oktober, og la det ulovlige forskuddet dekke husleien for disse månedene. Leier betaler vanlig leie igjen fra 1. november, og leieforholdet fortsetter uten sikkerhet. Tillitsforholdet mellom partene kan være brutt, men det er ikke oppsigelsesgrunn at leier «bor opp» ulovlig innbetalt forskuddsleie når som helst i leieforholdet.

Kan ikke kastes ut

Utleier kan ikke gå til namsmannen og begjære utkastelse på grunn av misligholdt husleie – for husleien er jo betalt, til og med på forskudd! Leieforholdet fortsetter, men uten den sikkerheten som var intensjonen. Først når alt det ulovlige forskuddet er brukt opp, er manglende leie betalingsmislighold i lovens forstand.

Forsinkelsesrenter

Leier kan i tillegg alltid kreve forsinkelsesrenter av det ulovlig innbetalte beløpet fra den dagen det ble betalt og frem til det ble utbetalt eller bodd opp. Forsinkelsesrenten er for tiden 9,5 prosent.

Hva er leiegaranti?

Et forsikringsprodukt som kalles leiegaranti, kan brukes i stedet for depositum. For enkelte leiere er det forlokkende fordi leieforholdet kan starte uten at leier må fremskaffe et stort depositumbeløp, det holder med noen tusen kroner som betales til et forsikringselskap.

Prisen for leiegarantien ligger på en lav prosentandel av garantisummen, som vanligvis er på seks måneders husleie. For utleier kan dette være en grei ordning i og med at det ofte vil gi sikkerhet for så mye som seks måneders husleie.

Forbrukerrådet advarer

Leiegaranti er et forsikringsprodukt som har vært på markedet fra 2010. Noe av det som har vært problematisk med denne forsikringen er at søksmålbyrden har vært snudd fra utleier til leier.

Forbrukerrådet har derfor gått sterkt ut og advart mot produktet, og kalt det en depositumsfelle for leiere, fordi leierne først betaler for leiegarantien (forsikringspremien) og så risikerer en stor regning fra forsikringsselskapet etterpå. Utleier sender krav til forsikringsselskapet etter endt leieforhold, og hvis leier er uenig i kravet, har leieren måttet ta ut søksmål innen fem uker for å unngå at selskapet betaler ut til utleier.

Snudd søksmålbyrde

Gjelder tvisten manglende innbetalt husleie, er saken normalt enkelt å dokumentere. Ved slitasje og mangler ved utflytting, kan det være vanskeligere. Forbrukerrådet har påpekt at enkelte av avtalene om leiegaranti flytter søksmålbyrden til leieren. For dersom forsikringsselskapet betaler ut til utleier, vil forsikringsselskapet kreve pengene tilbake fra leieren, og da må leieren eventuelt bevise at kravet ikke har grunnlag.

For utbetaling av et vanlig depositum på sperret konto i bank, vil utleier måtte klage saken inn for husleietvistutvalget for å unngå utbetaling til leier dersom partene ikke blir enige,

Praktisk erfaring?

Hvor stort omfang bruk av leiegaranti egentlig har, vet vi ikke. Hvis noen av våre medlemmer har erfaringer med leiegaranti – gode eller dårlige – hører vi gjerne fra dere. Kontakt oss på info@huseierforening.no



Radon ?

Vi utfører målinger og tiltak mot radon i alle typer bygninger

Tlf: 55 34 90 00

Effecta as
Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll

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



Siden sist

Venter på ny boligsalgsrapport

– Med en omfattende boligsalgsrapport vil vi få en lik, landsdekkende praksis, færre tvister og mindre behov for å tegne boligsalgsforsikring, tror Finn Tveter (bildet) i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).



Det jobbes for tiden på spreng med å få på plass en ny boligsalgsrapport til bruk ved salg av boligeiendommer. For til tross for at en stor del av boligene nå selges med egen boligsalgsforsikring, og mange kjøpere tegner boligkjøpsforsikring, havner stadig flere saker i retten. Men om et drøyt år, vil alt bli så mye bedre, om vi skal tro eiendomsmeglerne.

Fra og med 1. januar 2015 skal nemlig alle meglere tilknyttet Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendomsmeglerenes forening kreve en omfattende boligsalgsrapport når de selger bolig. Det utvikles nå en standard og et etterutdanningstilbud i samarbeid med Norges Takseringsforbund og Forbrukerrådet, skriver Advokatbladet.

– Vi skulle gjerne ha gjort dette tidligere, men før vi kan innføre boligsalgsrapport må vi si noe om hvem som kan lage den. I dag er ikke takstmenn en skjernetittel, og takstbransjen jobber nå sammen med meglersbransjen, Forbrukerrådet og Veritas, for å sette kriterier for sertifisering av takstmenn som kan utarbeide disse rapportene, sier Finn Tveter til Advokatbladet

– Dette blir et omfattende arbeid for takstbransjen, og vi estimerer behovet kun for å skrive boligsalgsrap-

porter til 1.000 takstmenn. I dag er det litt over 2.000 takstmenn alt i alt i Norge. For at vi ikke skal få en kolossal kø av boligselgere som må vente på å få utarbeidet boligsalgsrapport, må vi få uteksaminert mange nok sertifiserte takstmenn, sier Tveter.

Husbanken med tom kasse

Det er dobbelt så mange som vil finansiere boligbygging med grunnlån i år sammenliknet med fjoråret. Husbanken har i lang tid avslått søknader fordi utlånsrammen for 2013 er tom.



Husbankens direktør Bård Øistensen (bildet) understreker at Husbanken skal være et supplement og ikke en konkurrent i det private kredittmarkedet.

– Vi har helt klare føringer fra overordnede myndigheter om å gi avslag på lån når rammen for 2013 er tom. For grunnlån til ordinær oppføring av nye boliger har den vært det i lang tid. Vi har derfor sett oss nødt til å gi avslag på lånesøknader, sier Øistensen.

Rammen for grunnlån er 18 milliarder kroner og skal i tillegg til oppføring av nye boliger, også finansiere studentboliger, kommunale utleieboliger, boliger i distriktene og andre boliger til boligsosiale formål.

Husbanken gir også startlån gjennom kommunene. Flere store kommuner, blant andre Bergen, meldte allerede i september om at de hadde brukt opp tildelte midler for 2013. Total utlånsramme for alle låneordninger i 2013 er 25 milliarder kroner.

– Etterspørselen etter begge låneordninger har økt jevnt de siste årene. Husbanken må forvalte lånene

innenfor rammebetingelser fra overordnede myndigheter. Vi har oppfordret utbyggere som ikke kan vente til ny ramme er disponibel i 2014 til å søke annen finansiering, sier Bård Øistensen.

Finn byggesaken din hjemmefra

Skal du bygge om huset ditt, men mangler hustegningene hjemme? Fra sofakroken kan du nå finne byggesaker og tegninger helt tilbake til 1899 via Din side.



I samarbeid med Bergen Byarkiv har Etat for byggesaker og private planer gjennomført det største kommunale digitaliseringsprosjektet av byggesaker i Norge.

– For første gang i kommunens historie har vi ett felles register over alle byggesakene i Bergen. En byggesak er svært viktig for den det gjelder. Nå har vi forenklet prosessen ved at man selv kan finne frem i arkivet hjemmefra, sier byråd for miljø og byutvikling, Filip Rygg.

– Det nye arkivet effektiviserer også saksbehandlingen. Tidligere måtte saksbehandlerne bestille dokumenter fra arkivet, og måtte vente flere dager på å få dem. Nå er alt tilgjengelig med få tastetrykk. Det er vi stolte av, sier Rygg.

På Din Side kan du finne alt som inngår i en standard byggesak, herunder søknader, vedtak, ferdigattester, kart og tegninger. Alt du trenger å gjøre er å gå inn på bergen.kommune.no, og blant fanene øverst velger du *Din side*. Innlogging skjer videre via Altinn.

– Private utleiere mangler kunnskap

Husleietvister tar stadig mer tid hos Forbrukerrådet. Private utleiere med mangelfulle kontrakter er gjengangere.

I løpet av årets første seks måneder mottok Forbrukerrådet 2.963 henvendelser på husleieforhold. De siste tre årene har klager forbundet med husleie vært nummer to på klage-listen til Forbrukerrådet.



– Vi vet ikke helt hvor mange av henvendelsene som er klager, men det vi kan si helt sikkert er at husleie er et stort problem, og at det er mange som får problemer med dette, sier rådgiver Ann Hege Skogly (bildet) i Forbrukerrådet til Dagens næringsliv.

– Når det gjelder husleie, er det ofte privatpersoner som er verstingene. Problemet er at kontrakter gjerne ikke blir gjort slik de bør gjøres, og da oppstår det ofte problemer, fortsetter hun.

Tall fra ulike statistikker viser at stadig flere privatpersoner kaster seg inn på leiemarkedet i byene, og de siste årene har det vært en økning i henvendelser til Forbrukerrådet, men Skogly vil ikke si sikkert hvor mange av henvendelsene som er klager. Ifølge Forbrukerrådet er 70 prosent av enhetene på utleiemarkedet eid av privatpersoner.

Skogly tror problemene først og fremst oppstår på grunn av kunnskapsløshet, og at få går inn for å lure leietaker.



Den vanligste årsaken til klagenes Forbrukerrådet mottar er uenighet rundt depositum, gjerne fordi utleier ikke har opprettet en riktig depositumskonto, men kun bruker en vanlig konto i utleiers navn. Skogly understreker at denne praksisen er ulovlig.

– Mange leieforhold dannes mellom to amatører, altså to privatpersoner og da er det klart at dette kan føre til problemer, sier Skogly.

Hun opplyser imidlertid også om at de fleste slike konflikter kan unngås ved bruk av en god, vanntett kontrakt.

Frykter voldsomt boligkrakk

Det internasjonale pengefondet (IMF) mener de norske boligprisene er 40 prosent for høye.

I 2011 mente Det internasjonale pengefondet (IMF) at norske boligpriser var 15 til 20 prosent for høye. I sin rapport for 2013 er anslaget økt til hele 40 prosent.

IMF skriver i sin rapport at de frykter et voldsomt boligkrakk i Norge, ifølge Finansavisen.

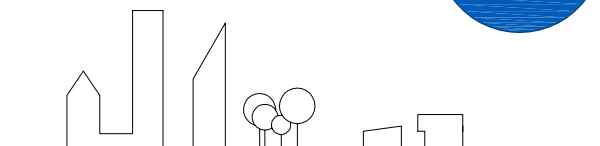
Pengefondet bruker målemetoder som legger til grunn avviket mot historiske nivåer for boligpris mot inntektsnivå, avviket mot historiske nivåer for boligpris mot leiekostnad og en egen sårbarhetsanalyse.

Bare Canada har muligens mer overprisede boliger enn Norge, mener IMF. I våre naboland Danmark, Sverige og Finland vurderer pengefondet boligprisene til å være mellom 10 og 22 prosent for høye.

Eiendomsmegler Anders Langtind i Eie Eiendomsmegling mener nordmenn er blitt boligspekulanter og innrømmer at prisene er veldig høye. Men han er likevel ikke enig i konklusjonene til pengefondet.

– Akkurat det med 40 prosents overpris tror jeg er noe vås. Man ligger helt oppe og nikker i pristaket, men jeg tror prisene kommer til å holde seg slik. Jeg ser ikke konturene av noe krakk nå, sier Langtind til Finansavisen.

arkitektkontoret 



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



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

**VESTLANDSKE
TAKST & TILSTANDSRAPPORT**
Byggmester Gunnar Westheim



NITO Takst
– tryggere bolighandel

- fagkunnskap gir trygghet.

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

– Vi gir trygghet ved kjøp og
salg av bolig –

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

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



Tilsluttet malerm. landsforbund

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

**Kontakt oss
for tilbud.**



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

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

Ny næringskontrakt

Bergen Huseierforening har nå foretatt en grundig revisjon også av næringsleiekontrakten. Den gamle kontrakten kan fremdeles benyttes, men for de som skal inngå nye avtaler om næringsutleie, anbefales å bruke den nye. Næringskontrakten passer både for butikker, frisørsalonger, kontorer, lager, restauranter og andre næringslokaler.

Den nye næringskontrakten er mer detaljert og dekker mer enn tidligere utgaver. I tillegg er det selvsagt også åpnet for individuelle tilpasninger i kontrakten. Det er forskjell på å leie ut et lite lagerlokale og et større næringsbygg.

Ingen tolkningstvil

– Vi har tilstrebet at kontrakten skal dekke alt som er nødvendig i et næringsleieforhold. Det skal ikke være noen «hull» i avtalen som etterlater tolkningstvil om ansvar og forpliktelser, sier daglig leder Anniken Simonsen.

– Selv om vi representerer utleier-siden, har vi hatt et ønske om at kontrakten skal oppfattes som balansert. Vår agenda er ikke at utleier skal ha alle fordeler, eller å lure eller tyne leierne. Vårt mål er at alt som kan tenkes som mulige konflikttemaer underveis eller ved avslutningen av et leieforhold i næring skal være avklart på forhånd. Hvis det ikke kommer en eneste tvist eller rettssak for leieforhold som bruker denne kontrakten, er vi fornøyd.

Fremdeles blå bok for bolig

Den blå husleie-boken anbefales stadig brukt som kontrakt for boligutleie. Dette er en god kontrakt som hadde sin grundige

revisjon i 2009. Det er såpass store forskjeller på utleie av bolig og næringslokaler, at det anbefales sterkt å bruke kontrakt som er tilpasset formålet.

Avtalefrihet

Det er mye større rom for å avtale annerledes enn lovens hovedregler i næringsforhold. I boligutleie regnes leieren mer som en «forbruker» som trenger beskyttelse av loven. I næring regnes partene som mer likestilte, og de forutsettes å være profesjonelle parter som kan ivareta egne interesser.

– Det er alltid kjekt å lansere nye produkter vi er fornøyde med. Så håper vi medlemmene blir like fornøyde som vi er, avslutter Anniken Simonsen.

Kjøp kontrakten i Word

Medlemmer kan kjøpe kontrakten i papirutgave via vårt kontor i Øvregaten. Medlemsprisen er da 25 kroner per eksemplar. Du kan også velge å få kontrakten tilsendt som et Word-dokument til «odel og eie» – da betaler du et engangsbeløp på 250 kroner for å få den tilsendt elektronisk.



Når en seksjonseier misligholder

Om salgspålegg og fravikelse i eierseksjoner

Det skal nok så mye til før et sameie kan bli kvitt en vanskelig seksjonseier. Men hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine betalingsforpliktelser eller andre plikter, kan styret til slutt pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Av Anniken Simonsen

Dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller er til alvorlig plage eller sjanse, finnes det også regler om tvangsfravikelse (utkastelse). Terskelen er høy for når det kan kreves at en seksjonseier må selge og når han kan tvinges bort fra sin egen eiendom, og det må den være. Men avveiningen er at øvrige beboere også må ivaretas.

Alternativene

Alle sameier har etter loven pant i hver enkelt seksjon. Hvis seksjonseieren ikke betaler fellekostnader, har sameiet muligheten til å kreve tvangssalg av seksjonen for å få dekket sitt krav. *Tvangsdekning av pantet* etter eierseksjonsloven § 25 kan kun benyttes ved betalingsmislighold – ikke andre typer mislighold.

Det finnes også regler om at sameiet i enkelte tilfeller kan *pålegge seksjonseieren selv å selge* seksjonen sin – dette står i eierseksjonsloven § 26. Denne regelen kan benyttes både ved mislighold av seksjonseierens betalingsforpliktelser i sameiet, og ved andre typer mislighold knyttet til seksjonseierens bruk. Da skal sameieren få advarsel først, deretter mulighet til selv å selge, og gjør han ikke det, kan leiligheten tvangs selges.

Krav om *tvangsfravikelse*, også kalt utkastelse, etter § 27 er forbeholdt tilfeller hvor seksjonseieren er til alvorlig plage eller sjanse, eller hvor det er fare for ødeleggelse av eiendommen, og det er nødvendig med hurtig fravikelse for å beskytte de øvrige.

Sameiet har pant i seksjonen

Når en sameier misligholder betaling, har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan maksimalt tilsvare folketrygdens grunnbeløp – per i dag kr 85 245 – med mindre alle sameierne har gitt tilslutning til å vedtektsfeste en større panterett. Merk at det også er en begrensning på to års utestående, noe som gjør at beløpet for de fleste vanlige sameier med vanlige fellesutgifter, ikke blir *veldig* høyt.

Tvangssalg

Dette er snakk om en panterett som følger direkte av loven – en *legalpanterett*. Denne legalpanteretten kommer bak kommunens pantekrav for eiendomsskatt og kommunale avgifter, og bak et eventuelt konkursbos pantekrav for boomkostninger, men før andre private krav.

Sameierens krav for dekning av felleskostnader, altså manglende akontobeløp, dekkes av legalpanteretten, også om akontobeløpet omfatter bidrag til fondoppbygging. Også erstatningskrav som en sameier måtte pådra seg, kan kreves dekket, for eksempel om det oppstår vannskade som følge av seksjonseierens manglende vedlikehold.

Både de andre sameierne og styret kan etter loven gjøre legalpanteretten gjeldende, i praksis vil det oftest være styret. Fremgangsmåten for sameiet er å starte med å sende påkrav. Tidligst 14 dager senere kan sameiet sende begjæring om tvangsdekning til tingretten. Legalpanteretten er et *særlig tvangsgrunnlag* og de vanlige reglene i tvangsloven gjelder. I motsetning til ved salgspålegg, stoppes tvangssalget hvis kravet innfris fullt ut.

Pålegg om salg

Det er et grunnvilkår for å kunne gi salgspålegg at sameieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold som han er advart mot, og at misligholdet har fortsatt på tross av advarselen.

Mislighold

Det må foreligge et klart og utvilsomt mislighold når man setter i gang prosessen med å sende advarsel, men det er neppe nødvendig at misligholdet allerede på dette tidspunktet kan karakteriseres som vesentlig. Det kan ikke gis salgspålegg hvis misligholdet har opphørt.

I og med at salgspålegg er en alvorlig sak, bør styret først prøve å nå frem med mildere sanksjoner. Utestående felleskostnader kan man for eksempel forsøke å drive inn gjennom inkasso før man gir salgspålegg.

Skriftlig advarsel

For å kunne dokumentere misligholdet best mulig, må styret sende skriftlige advarsler til sameieren. Kommer saken til slutt for en domstol, er det viktig å kunne dokumentere at misligholdet gjentatte ganger er tatt opp med sameieren. For å sikre bevis kan det være lurt å sende advarselen rekommantert. Denne type viktige meldinger bør ikke sendes elektronisk.

Advarselen må uttrykkelig gjøre sameieren kjent med sameiets rett til å kreve salg, slik at han skjønner konsekvensene av ikke å betale eller ikke å endre adferd.

Et salgspålegg kan ikke gis hvis misligholdet har opphørt etter advarselen. Hvis sameieren viser reell vilje til å endre adferd og slutte med misligholdet, bør han gis en rimelig tid til å rette på forholdet. Er det snakk om betalingsmislighold, må

sameieren betale det skyldige rimelig raskt. Er det husbråk eller annen utilbørlig oppførsel til sjenanse for de øvrige, må det kunne forlanges at forholdet opphører nærmest umiddelbart.

Partene

Det er styret, eller eventuelt forretningsføreren dersom sameiet har delegert oppgaven til ham, som kan gi advarselen. I mindre sameier vil alle normalt være med i styret, og avgjørelsen må treffes av alle sameierne i egenskap av styre. Den sameieren det er aktuelt å advare, er inhabil til både å drøfte og avgjøre spørsmålet.

Det er eieren av seksjonen som skal være mottaker av advarselen. Er sameieren gift eller samboer, bør det sendes separat advarel til begge, selv om bare den ene er hjemmels-haver.

Typer mislighold

* Manglende innbetaling av felles-kostnader kan gi grunnlag for salgspålegg dersom misligholdet er vesentlig.

* Ulovlig bruk som er i strid med sameiets formål eller vedtekter, eller som sjenerer de øvrige på urimelig måte, kan gi grunnlag for salgspålegg, for eksempel en boligseksjon som vedvarende brukes til næring.

* Sjenerende og plagsom oppførsel er mislighold som kan gi grunnlag både for salgspålegg og for fravikelse.

* Manglende vedlikehold kan være mislighold, men bare om manglene er til sjenanse for de øvrige.

* Skadeverk på fellesarealer kan være mislighold.

* Også andre forhold kan være mislighold, for eksempel underslag av fellesmidler.

Totalvurdering

Momenter i totalvurderingen skal være misligholdets omfang, karakter og varighet. Det er relevant om det er mulig med andre sanksjoner. Det kan tas hensyn til virkninger et salgspålegg vil ha for seksjonseieren. Man skal ha i bakhodet at det er et alvorlig inngrep å tvangsselge en seksjon, og man må til slutt ende opp med en avveining av partenes interesser: Har de øvrige seksjonseierne rimelig grunn til å kreve at vedkommende seksjonseier fratras eiendomsretten?

Salgspålegg

Seksjonseieren kan ikke fratras sin eierposisjon uten klar hjemmel i loven og det skal mye til. Men er ikke de forholdene det skriftlig er advart mot, rettet opp, vil neste skritt være å sende pålegg om salg.

Hvis seksjonseieren ikke selger frivillig innen fristen og vilkårene for øvrig er oppfylt, kan seksjonen deretter kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

Prossessen

Eieren skal få et nytt varsel med 14 dagers frist til å oppfylle salgspålegget. Når fristen er ute, settes krav om tvangssalg frem for tingretten. Hvis formalitetene ikke er i orden, vil tingretten avvise saken.

Ellers får den saksøkte mulighet til å uttale seg i saken. Har han ingen innvendinger eller bare klart grunnløse innvendinger, treffer tingretten avgjørelse om tvangssalg og saken går sin gang etter reglene i tvangsloven kapittel 11. Selve tvangssalget gjennomføres ved at det engasjeres en medhjelper (eiendomsmeidler) som står for salget.

Har seksjonseieren seriøse innvendinger, skal saken behandles ved allmennprosess i tingretten.

Tvangssalget kan ikke avverges ved at seksjonseieren slutter å mislikholde, og heller ikke ved at han betaler seg å jour hvis det er økonomisk mislighold som ligger bak salgspålegget.

Fravikelse

Kravet om advarel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27. Men er det tid og mulighet til å gi advarel først, kan det styrke sameiets sak.

Vold, trusler og ramponering

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. Dette vil normalt gjelde saker med voldelige og truende personer



eller der det nærmest er snakk om ramponering av eiendommen.

Salgspålegg og utkastelse

Begjæring om fravikelse kan settes frem for tingretten tidligst samtidig med at det gis salgspålegg etter § 26. Grunnen til at det må kreves salgspålegg samtidig, er at en utkastelse ikke blir effektiv med mindre man hindrer seksjonseieren å ta boligen i bruk på nytt. Er det ikke gitt salgspålegg, må kravet om fravikelse forkastes. Men i disse tilfellene kan man altså gi salgspålegg uten å gi varsel først.

Hvem kan kreves utkastet?

Det er selvsagt sameieren selv, og husstandsmedlemmer som bruker seksjonen sammen med ham som kan kreves utkastet. Hvis det er et husstandsmedlem som misligholder, kan man ikke begrense kravet om fravikelse til bare å gjelde vedkommende. Har sameieren et familiemedlem som er narkoman og som plager de øvrige, kan man ikke bare kreve familiemedlemmet utkastet og la resten av familien bo.

Det kan også kreves fravikelse av bruker som ikke er sameier, det vil typisk være en leier, men kan også være en som har et brukslån hos eier, eller en ektefelle som har fått bruksrett etter skilsmisse. Når det kreves fravikelse overfor en bruker, er det ikke nødvendig å gi sameieren salgspålegg.

Hva slags mislighold?

Unnlatt betaling av felleskostnader er ikke begrunnelse god nok for fravikelse. Og et salgspålegg i seg selv gir ikke grunnlag for å kreve fravikelse, det er *misligholdet* som eventuelt gir grunnlaget. Eierseksjonsloven § 27 har en uttømmende oppregning av misligholdsformer som kan gi rett til å kreve fravikelse:

Ødeleggelse av eiendommen

For det første kan fravikelse kreves hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen. Her tar man sikte på de grovere forhold hvor det er nødvendig å få sameieren bort – og det må være et betydelig avvik fra det man kan forvente! Det kan gjelde skadeverk på fellesarealer. Gjelder det skadeverk på egen bruksenheter skal det i hvert fall mye til, men forfaller seksjonen med luktproblemer, skadedyr, knuste vinduer eller lignende, kan det være

tilstrekkelig. Hensynet til de andre sameierne begrunner retten til å kreve fravikelse før salgspålegg kan gjennomføres.

Alvorlig plage eller sjenanse

Det andre alternativet er når sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, typisk husbråk av forskjellig art. Det er et vesentlighetskrav også her, og kravene vil minst være de samme som i ordinære leieforhold og i borettslag.

Hvem kan kreve fravikelse?

Det er styret som har kompetanse til å beslutte at en sameier skal kreves utkastet. Forretningsføreren kan kreve det om han er gitt fullmakt til det. Men det er ikke noe i veien for at sameiermøtet eller vedtektene bestemmer at slike saker bare skal kunne avgjøres av sameiermøtet.

Den rettslige prosessen

Fravikelseskravet skal behandles etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæringen må rettes mot den som kreves utkastet og settes frem for tingretten – ikke for namsmannen.

Hvis vilkårene for fravikelse ikke er oppfylt, forkastes begjæringen. Men er begjæringen begrunnet slik at den kan føre frem, får den saksøkte 14 dager på seg til å komme med innsigelser. Har han ingen innvendinger eller bare klart grunnløse innvendinger, skal begjæringen tas til følge, og avgjørelsen treffes ved kjennelse.

Kommer det innvendinger som ikke er klart grunnløse, skal saken som hovedregel søksmålsbehandles ved allmennprosess – det vil si at det er tingretten som tar stilling til kravet om fravikelse. Det skjer ved ordinær rettergang, med muntlige forhandlinger og bevisførsel. Får sameiet medhold, skal det gis dom for at saksøkte kastes ut av seksjonen og retten sender saken til namsmannen som forestår utkastelsen.

Midlertidig forføyning

En fravikelsessak behandles vanligvis hurtig av tingretten, og det vil derfor sjelden være behov for midlertidige forføyninger som alternativ til fravikelse. Men det kan tenkes situasjoner der det er behov for enda hurtigere

avgjørelse. Sameiet må i så fall sannsynliggjøre en sikringsgrunn. Kravet er at det er nødvendig å få til en midlertidig ordning i et omtvistet rettsforhold, enten for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter. Behovet for midlertidig forføyning er bare til stede der det trengs en avgjørelse uten at motparten blir hørt.

Pant i seksjonen (§25)

* Ved manglende betaling av fellesutgifter.

* Maksimalt to års utestående og maksimalt 1G (kr 85 245).

* Sameiet sender påkrav til sameier og minst 14 dager senere begjæring om tvangsdekning til tingretten.

* Ved full innfrielse av kravet stoppes tvangssalget.

Pålegg om salg (§26)

* Ved manglende betaling av fellesutgifter, eller ved annet mislighold som ulovlig bruk, sjenerende og plagsom oppførsel, manglende vedlikehold som er til sjenanse for øvrige, skadeverk av fellesarealer eller annet.

* Ved klart og utvilsomt mislighold sendes skriftlig advarsel til sameier.

* Deretter sendes skriftlig salgspålegg.

* Sameier får seks måneder på seg til frivillig å selge seksjonen, etter det kan den kreves tvangssolgt.

Fravikelse (§27)

* Ved de grovere forhold hvor det er vold, trusler og fare for ødeleggelse av eiendommen og nødvendig å beskytte øvrige brukere.

* Begjæring om fravikelse settes frem for tingretten samtidig med at det kreves salgspålegg (her kreves ikke advarsel først).

Midlertidig forføyning

* Kan helt unntaksvis benyttes hvis det trengs en avgjørelse uten at motparten blir hørt, og det er nødvendig å avverge vesentlig skade eller hindre voldsomheter.

Utvalg skal vurdere eierseksjonsloven

Kommunal- og regionaldepartementet har satt ned et utvalg som skal gjennomgå eierseksjonsloven. Utvalget står fritt til å foreslå lovendringer, men er av departementet spesielt bedt om å se på konkrete problemstillinger.

Utvalget skal vurdere og fremme forslag til endringer i eierseksjonsloven, med det for øye at interne konflikter mellom sameierne i størst mulig grad kan unngås. Det skal dessuten legges til rette for at finansierings- og pantsettelsesmarkedet kan fungere optimalt.

Videre er det et mål at de som skal ta stilling til søknader om seksjonering og eventuelle klager i slike saker opplever at loven virker godt.

Utvalget skal gjennomgå loven og foreslå regler som bedre enn i dag ivaretar disse hensynene.

Nedenfor nevnes sentrale temaer som utvalget skal vurdere:

Ansvar for vedlikehold og erstatning ved skader

Grensen mellom sameiets og den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar er ikke klart regulert i loven. Utvalget skal klargjøre grensene for den enkeltes ansvarsområde. Her er det naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.

Brudd på vedlikeholdsplikt kan føre til skader på andres seksjoner eller på fellesareal. Loven har ikke regler

om hva som kreves for å illegge erstatningsansvar dersom vedlikeholdet er uforsvarlig og det derfor oppstår skade. Utvalget skal foreslå klargjørende regler.

Leietakers kjøperett og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner

Utvalget skal se nærmere på om det er behov for å opprettholde regler om kjøperett for leiere av boliger i en eiendom når denne blir seksjonert, og forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner.

Eierseksjonslovens minimumskrav til standard

I eierseksjonsloven er det fastsatt minimumskrav til standarden i boligseksjoner. Utvalget bes vurdere om



minimumskravene skal videreføres i dagens form, og om det er *andre* krav som kan være mer hensiktsmessig å oppstille.

Regler om rett til å kreve seksjonering av sameier som ikke er formelt seksjonert – hjemmel for «tvangsseksjonering»?

Etter eierseksjonsloven er det forbudt å lage avtaler om seksjonslignende sameieboliger uten at seksjoneringsreglene i eierseksjonsloven følges. For å gjøre det lite attraktivt å opprette andre sameievarianter, er det bestemt at pant i sameieandeler i «alternative» boligsameier som hovedregel vil være ugyldig.

Loven gjør imidlertid unntak for eldre sameier der bruksretten er stiftet før dagens lov trådte i kraft. De fleste banker er imidlertid skeptiske til å gi pant også i slike sameieandeler.

Problemet kan løses ved å seksjonere eiendommen, men det forutsetter at et flertall av sameierne ønsker dette. Det er ikke alltid lett å få nødvendig tilslutning til å gjennomføre en seksjonering. Resultatet av manglende seksjonering kan være at det kan bli nesten umulig å få solgt en bolig i eiendommen.

Utvalget skal se nærmere på om det bør innføres regler som gir en sameier rett til å kreve seksjonering.

Eierseksjonslovens forhold til offentligrettslig regelverk

Grensedragningen mellom eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven er uklar. De offentligrettslige kravene etter disse regelsettene er ikke tilstrekkelig sammenholdt og byr derfor på utfordringer både for kommuner og søkere. Et stort antall av klagesakene som fylkesmennene behandler, gjelder forholdet til plan- og bygningsloven.

Hovedproblemstillingen knytter seg primært til de offentligrettslige kravene som følger av eller i medhold av plan- og bygningsloven, og uttallige forsøk og faktiske omgørelser av disse reglene.

Utvalget skal blant annet vurdere om det at kommunen nå både har myndighet til å treffe vedtak om seksjonering og er ansvarlig for byggesaksbehandling i første instans, gjør det naturlig å stille krav til at kommunen ser de to regelverkene

i sammenheng. Også kompetansefordelingen mellom kommunen som lokal seksjoneringsmyndighet og Statens kartverk skal vurderes.

Garasjeanlegg som eget seksjoneringsformål?

Eierseksjonsloven kjenner bare to formål; bolig og næring. Seksjoner som ikke skal benyttes til bolig, må seksjoneres som næringsseksjon. En del aktører opplever det som kunstig å måtte registrere garasjeanlegg som næringsseksjon. Utvalget bes vurdere om garasjeanlegg bør kunne opprettes som eget seksjonsformål.

Gebyrer

Mange kommuner mener de lovhjemlede gebyrene er for lave til å dekke kommunenes kostnader. Utvalget bes vurdere endringer i gebyrreglene.

Når ubebygd del skal inngå som tilleggsdel til en bruksenhet, skal det holdes oppmålingsforretning etter matrikkelloven. Kommunen kan da kreve gebyr også etter reglene i matrikkelloven. At det påløper oppmålingsgebyr, kan medføre at eieren i stedet for å oppmåle velger å etablere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesareal ettersom dette ikke utløser oppmålingsplikt. Utvalget bes foreslå regler som motvirker denne praksisen.

Tidspunktet for seksjonering

Planlagte – men ubebygde – bruksenheter i bestående bygning kan pr. i dag ikke seksjoneres. Lovens krav vanskeliggjør i slike tilfeller finansiering og garantistillelse. Utvalget må vurdere om reglene kan endres.

Grensene for sameiets beslutninger

Utvalget bes om å se nærmere på grensene for sameiets beslutninger. Er det rimelig at et flertall kan fatte kostbare «luksusvedtak», for eksempel at det skal bygges og driftes innendørs svømmebasseng, og kreve at «fattige» sameiere skal være med å finansiere dette?

Ønsker innspill

Utvalget, som ledes av sorenskriver Christian Fr Wyller, skal levere sin utredning innen 1. juli 2014.

Utvalget er interessert i innspill fra blant andre privatpersoner som har erfaringer med hvordan loven fungerer i praksis. Slike innspill kan sendes til post@eierseksjonsutvalget.no.

Spar der pengene dine vokser raskest



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

Les mer på danskebank.no/norgesmester

Danske Bank

New Standards



Spør juristene!

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

Bergen Huseierforening
Øvregt. 21 - 5003 Bergen

E-post: info@huseierforening.no



Anniken Simonsen



Terje Dahl

Dokumentavgift ved overdragelse til samboer

Min samboer og jeg eier to eiendommer sammen, men jeg står alene oppført som eier av begge eiendommene i grunnboken. Vil min samboer kunne få overført hjemmel til en av eiendommene uten at det påløper dokumentavgift?

Samboere er ikke fritatt for dokumentavgift på samme måte som gifte. For ektefeller er det fritak ved overføring av fast eiendom. Dette gjelder både under ekteskapet og ved skifte av felleseie ved separasjon eller skilsmisse.

For samboere er det er kun fritak for dokumentavgift ved overføring av felles bolig etter samlivsbrudd. Det er i den forbindelse vilkår om at samboerne har hatt felles folkeregistrert adresse i minst to år, eller venter, har eller har hatt felles barn. Dersom grunnen til samlivsbruddet er at den ene samboeren dør, er det tilstrekkelig med felles folkeregistrert adresse på dødsfallstidspunktet.

Fritak for dokumentavgift gjelder ikke ved overføring av fritidsbolig.

Så lenge samboerskapet består, vil det ikke være fritak for dokumentavgift om den ene overfører deler eller hele eiendommen til den andre. I disse tilfellene må det betales full dokumentavgift på vanlig måte.

Innflytting før depositum er betalt

Vi skal få ny leier og har vært helt klar på at hun ikke får flytte inn før det avtalte depositumet står på konto. Nå er flyttelasset hennes på vei i helgen, men depositum kommer ikke i orden før tidligst mandag. Vi kommer

ikke til å la henne få nøkkel og flytte inn før depositumskonto er opprettet, men er det greit at hun får sette fra seg flyttelasset i leiligheten nå i helgen, eller regnes leieforholdet da som startet?

Det er en god og viktig regel at leier ikke får flytte inn før kontrakt er underskrevet og depositum og første leie er på plass. Du skal ha ros for at du ikke viker unna på det punktet. For når en leier først er flyttet inn, er leieforholdet i gang. Blir det senere problemer, må man gå veien om oppsigelse eller formell utkastelse for å avslutte leieforholdet, også om det avtalte depositumet aldri blir innbetalt.

Etter husleieloven § 2-1 regnes overlevering av boligen for å ha skjedd når «leieren har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til husrommet». Hvis leier verken får nøkler til leiligheten og heller ikke fri tilgang, altså «uhindret atkomst» til leiligheten, har ikke overlevering skjedd, og leieforholdet er heller ikke formelt i gang.

Som hovedregel kan du altså la leier sette fra seg ting i boligen, uten at det automatisk regnes som oppstart av leieforholdet. Men det kan være lurt å ha et avklart forhold til forsikringsansvaret for innboet i en slik periode.

Fradrag for kostnader til advokat

Jeg gikk til sak mot selger av en utleiebolig jeg kjøpte i fjor. Jeg tapte saken og pådro meg kostnader til advokat på nesten 30.000 kroner. Kan jeg trekke fra disse kostnadene på selvangivelsen?

Kostnader hos kjøper ved tvist mellom kjøper og selger i forbindelse med kjøp av eiendom er ikke fradragberettiget ved inntektsligningen selv om huset regnskapslignes.

Kostnaden skal derimot aktiveres som en del av inngangsverdien. Kostnaden vil altså være fradragberettiget i den utstrekning en gevinst ved fremtidig salg vil være skattepliktig.

Husleietvistutvalg eller forliksråd?

Jeg har en sak gående som jeg ikke blir enig med motparten om, og jeg ser at det blir nødvendig å ta saken inn for retten for å få den avsluttet. Skal saken klages inn for Husleietvistutvalget eller forliksrådet?

Svaret avhenger av hvor du bor og hva saken gjelder.

Hvis det gjelder en sak med utspring i et boligleieforhold, er Husleietvistutvalget førsteinstans dersom boligen ligger i Hordaland (eller Oslo, Akershus og Trøndelag).

Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av husleietvistutvalg der det finnes et husleietvistutvalg som kan behandle saken. I andre fylker enn de nevnte, er det forliksrådet som er rett instans uansett hva saken gjelder.

Husleietvistutvalget virker som en domstol og kan både mekle og treffe avgjørelse. Sakene kan for eksempel dreie seg om depositum, skyldig leie, erstatning for skader og mangler, oppsigelse, mangler ved leiligheten, leiesummens størrelse eller partenes rettigheter og plikter for øvrig.

Twister som gjelder leie av forretningslokaler, ferie- og fritidsboliger eller hotellrom faller utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde. Klager vedrørende slike twister må derfor i alle tilfeller sendes til forliksrådet. Det samme gjelder saker om helt andre forhold enn boligutleie, for eksempel en sak mot håndverker, nabo, utbygger eller andre.



www.taktekker-frantzen.no

På Bergens tak i 80 år!

**Taktekker
FRANTZEN AS**

Ring 55 31 61 64
for uforpliktende befaring

Store fordeler for
Bergen Huseierforening sine medlemmer

Visste du at ...

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

utfører:

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

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

Epost: uj@ujas.no
www.ujas.no



*Glassmesteren
på Møhlenpris*

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



**HELE
RUTER AS**



Tlf 55 32 22 10 Wolffsgate 5 v/ fotballbanen

Vi kan bad!

AOG BYGG AS
BYGGMESTER-ENTREPRENØR
DIN HÅNDVERKER

Conrad Mohrs vei 15 - 5072 Bergen

Tlf.: 952 25 603

kare.drangevag@aogbygg.no

«Vi leverer dokumenterte bad»

Samarbeid med:

unik

BAD • KJØKKEN • FLIS

Tlf.: 55 30 69 20



www.aogbygg.no

Advokat

EINAR LANGLO

Komediebakken 9

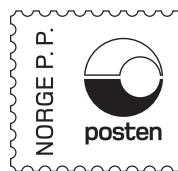
5010 Bergen

Tlf. 55 90 45 30

Telefaks 55 90 45 31

MEMLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

B-Økonomi



RETURADRESSE:
Bergen Huseierforening
Øvregaten 21
5003 Bergen

DØRER

TRELAST

VINDUER

LAMINATGULV

PLATEPRODUKTER

HELTREGULV

ISOLASJON

PARKETT

TAK

Be om pristilbud!

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

Meget gunstige kontantrabatter til medlemmene i BHF.

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

Opptil ÷ 30%

Ved kjøp av parkett og tilbudsvarer, be om pristilbud.

Vi lagerfører over 70 forskjellige typer gulv!

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



- først i verden med limfritt parkettgulv!

6000 m² med byggevarer. Egen produktutstilling. Gode parkeringsmuligheter.

- Tilbudsvarer begrenset parti
- Tilbudsvarer kun mot kontant betaling

Best på utvalg og pris!

Geitanger Byggas

www.geitangerbygg.no

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