

Medlemsblad for Bergen Huseierforening



En tredje boligsektor

- tiltak for sosial boligbygging

Melde ulovlig bygging?



Ring 55 31 61 64
for uforpliktende befaring

Store fordeler for Bergen Huseierforening sine medlemmer

TAKTEKKER
Frantzen

På Bergens tak i generasjoner

www.taktekker-frantzen.no



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

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.

Mur - Puss
Skifer - Flisarbeid
Montering av ovn
Piperehabilitering



Vi tilbyr:
Totalrehabilitering av fasade
og total pakke på bad

– Godt håndverk til gode priser –

Se nettside
www.murmesterhilleren.no

Telefon: 92 24 26 64
E-post: thomas@murmesterhilleren.no

Mye rører seg i bolig-verdenen

Det har aldri vært solgt så mange boliger i Norge i årets første åtte måneder som i år, ifølge Eiendom Norge. Antagelig er det flere årsaker til at koronakrisen har sendt rekordmange på boligjakt.

Lånerenten er lav, og det samme er innskuddsrenten, så for de som er på jakt etter avkastning, kan det være fristende å kjøpe bolig til barn eller for utleie i stedet for å ha penger i banken praktisk talt uten renter. Regjeringen økte også bankenes fleksibilitetskvote under pandemien.

Nye boformer

Ellers rører det seg mye i boligmarkedet i den forstand at debatten om ulike boformer har skutt fart, herunder hvordan de som står utenfor boligmarkedet skal ha mulighet for å komme inn, og om skattlegging av bolig i forhold til andre verdier. Løsningen på skjevheten i skattesystemet er ikke å straffe boligeiere, men heller å etablere løsninger for de som står utenfor. Les også hva Ole Christian skriver om en tredje boligsektor og ulike nyvinninger som for eksempel «leie til eie» på side 6. Det er virkelig mye interessant i boligpolitikken denne høsten!

Gjeninnføring av arveavgiften?

Enkelte spør at arveavgiften kan bli valgkampsak. Arveavgiften ble som kjent fjernet da Solberg-regjeringen kom til makten i 2013. Det er kanskje ikke veldig sannsynlig at den blir gjeninnført. Men blir det regjeringsskifte i 2021, kan støttepartiene til Arbeiderpartiet kanskje kreve det? Velgerne av disse partiene er også delt. Men tilhengerne av arveavgift er likevel mange i støttepartiene SV, Rødt og MDG. Arbeiderpartiet sier fortsatt at de ikke vil gjeninnføre arveavgiften, men de kan jo komme i en presset forhandlingssituasjon med partier som ønsker det...

Lokalt

Her hos oss i Huseierforeningen hadde vi sett frem til å markere 135-årsjubileet vårt i 2020. Men i likhet med Bergens 950-årsjubileum som også er i år, er feiringen tonet ned på grunn av pandemien. Vi har ikke holdt fysiske temamøter siden januar! Korona har imidlertid satt litt fart i andre måter vi treffer medlemmene på. Vi har nå regelmessige nyhetsbrev per epost, (hvis du ikke får det, kan du sende oss epostadressen din) og vi er i gang med flere videoer og nettmøter (webinær) om ulike temaer.

God jul!

Vi takker våre medlemmer og samarbeidspartnere for året som er gått. Vi ønsker dere alle en riktig god jul, og så må vi alle bare håpe og tro på et samfunn som kommer mer og mer på beina igjen i 2021!



Anniken Simonsen
Daglig leder



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
www.huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Harald Grimelund

Redaktør:
Anniken Simonsen

Trykk:
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Ole Christian Juriks

KLIMAKOMPENSERT
PAPIR



Siden sist...



Færre innbrudd i 2020

Antall villainnbrudd sank med 14 prosent, mens erstatningene gikk ned med ni prosent, i første halvår sammenlignet med samme periode i fjor, melder Finans Norge.

– Mange av oss har holdt oss mye hjemme de siste månedene. Mer ferie og fritid med hjemmet som utgangspunkt og mye hjemmekontor, har gjort det vanskelig for tyvene. I tillegg har nok også de kriminelle fått merke reiserestriksjonene, sier kommunikasjonssjef Stine Neverdal i Finans Norge.

Også i hytteområdene, både til fjells og langs kysten, har det vært langt flere folk på plass enn det pleier.

– Det virker selvfølgelig avskrekkende på tyvene med folk langs hytteveggene. Akkurat på dette området har vi vel dermed fått en liten positiv koronaeffekt, sier Neverdal.

For hyttenes del har både tallet på innbrudd og erstatninger gått ned med rundt 13 prosent første halvår av 2020 sammenlignet med samme periode i fjor. Erstatningene etter villa- og hytteinnbrudd ble på 48 millioner kroner etter første halvår.



Endringer i eiendomsskatt

Regjeringen gjør to grep som påvirker eiendomsskatten i sitt reviderte budsjett.

For det første utsetter regjeringen den planlagte innstramningen. I statsbudsjettet ble det varslet at den maksimale skattesatsen for eiendomsskatten skulle senkes fra 5 til 4 promille fra og med 2021. Dette skyves nå på og kuttet i eiendomsskatten kommer ikke før tidligst i 2022. Det er all mulig grunn til å tro at dette henger sammen med kommunenes ekstrakostnader knyttet til pandemien.

Samtidig foreslår regjeringen å øke minstegrensen for utskrivning av eiendomsskatt. Denne grensen er i dag på 50 kroner, og har vært det i en årrekke. Regjeringen vil øke denne til 300 kroner. Det vil si at eiendomsskatt under 300 kroner ikke vil bli skrevet ut – og du som eier slipper å betale.

Kilde: Skattebetalerforeningen.no, 06 08 2020

Rehabiliter fremfor å bygge nytt

En SINTEF-undersøkelse viser at materialbruken i rehabiliteringsprosjekter slipper ut halvparten så mye CO2 som nybygg. Forskeren er helt tydelig – å rehabilitere fremfor å bygge nytt medfører at klimagassutslippene reduseres med 50 prosent.

Mens flere i eiendomsbransjen snakker om klimagassutslippene over eiendommens livsløp når de skal forsvare å rive og bygge nytt, mener SINTEF-forsker Marianne Kjendseth Wiik at det klart mest effektive er å rehabilitere og ombruke så mye som mulig. En av grunnene er at man i rehabiliteringsprosjekter har gjenbrukt store deler av bærekonstruksjoner og andre materialer.

Kilde: www.estatenyheter.no

Høring om digitale årsmøter og elektronisk kommunikasjon i boliglovene

Departementet foreslår endringer i boligbyggelagsloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven.

Formålet med forslagene er å åpne opp for å ta i bruk elektroniske løsninger i flere sammenhenger. Forslagene bygger på et premiss om at nye teknologiske muligheter kan forenkle beslutningsprosessene i boligbyggelagene, borettslagene og eierseksjonssammene. Forslagene bygger også på et premiss om at de styrende organers kommunikasjon med beboerne kan forenkles.

Departementet presiserer at en viktig forutsetning for forslagene er at ingen andels- eller seksjonseiere faller utenfor når viktige avgjørelser skal tas eller når viktig informasjon gis. For å sikre dette, og derved ivareta beboerdemokratiet, foreslår departementet regler som stiller krav til informasjons- og beslutningsprosessene.

Dyrere etter kommunesammenslåing

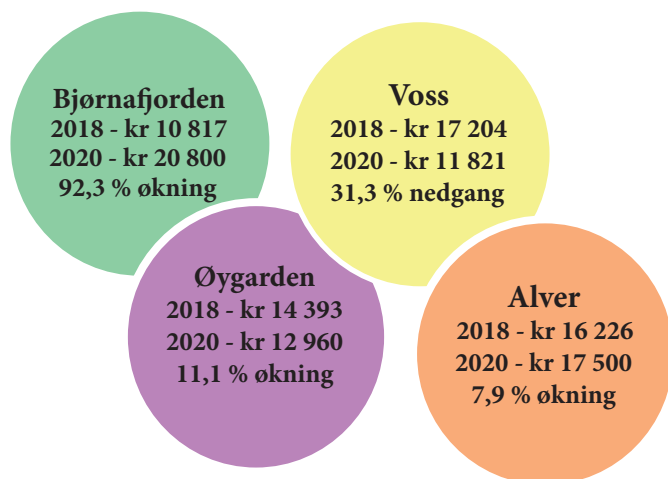
En rapport fra Forbrukerrådet i september avslører at det er blitt dyrere for de fleste å søke om byggetillatelse.

Anne Kristin Vie er fagdirektør i Forbrukerrådet, og viser til at regjeringen har lovet lave gebyr på å søke om byggetillatelse. Ny kommunelov, og å slå sammen kommuner skulle gjøre susen.

Uforståelige prisøkninger

– Vår rapport viser dessverre at det tvert imot er blitt dyrere i over halvparten av de nye kommunene. Det synes fagdirektøren det er vanskelig å se grunnlaget for. Gebyret for å få behandlet en søknad om byggetillatelse skal nemlig bli bestemt etter selvkostprinsippet. Det vil si at kommunene ikke har lov til å kreve mer penger enn de trenger til å dekke utgiftene til saksbehandlingen.

For noen utvalgte sammenslåtte kommuner i Vestland ser vi både økte og reduserte gebyrer som følge av kommunesammenslåingene:



Tallene i undersøkelsen gjelder gebyrer for å søke om å få bygge enebolig på 120 kvadratmeter. 2018-beløpet er et gjennomsnitt av gebyrene i de aktuelle kommunene før sammenslåing.

Kilde: Forbrukerrådet



Skattesmell ved boligsalg

Dersom salgssummen når man selger bolig blir for høy, kan det medføre at et i utgangspunktet skattefritt salg blir til et skattepliktig salg.

Det fikk et ektepar på Oksenøya utenfor Oslo erfare. Paret kjøpte bolig for 7,8 millioner kroner, bodde i boligen selv og solgte deretter til en utbygger for 38 millioner.

Det mente Skatteetaten i praksis var et tomtesalg og dermed fikk ekteparet en skatteregning på 7,2 millioner kroner. Saken var oppe i Oslo tingrett hvor paret tapte mot Skatteetaten.

«At eiendomsmeidler anslo eiendommens verdi basert på den eksisterende bebyggelsen til 15 000 000 kroner kun tre måneder før saksøkernes salg fant sted, underbygger etter rettens oppfatning med ytterligere styrke at vederlaget på 38 000 000 kroner reflekterte muligheten til å benytte grunnen til tomteformål», står det i dommen.

Oslo tingrett mener, etter en «samlet helhetsvurdering», at salget var motivert av eiendommens potensial som tomteformål for ny bebyggelse. Dermed skal salget av eiendommen anses som tomt og skattlegges som det.

Kilde: Asker og Bærum Budstikke og Skattebetaleren 2-3/2020





Den tredje boligsektoren

- Nye veier inn på boligmarkedet



Av Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

Å eie bolig skaper økonomisk trygghet, og det har tradisjonelt vært en god investering. Det er samtidig flere som ikke har mulighet til å kjøpe sin egen bolig i Norge i dag. Det er derfor interessant å se at flere aktører nå tar til orde for en ny og mer sosial boligbygging.

Tredje boligsektor

Hva folk legger i begrepet «den tredje boligsektoren» varierer. Kort sagt handler det om å etablere boliger i offentlig regi mellom det etablerte eie- og leiemarked og kommunale sosialboliger.

Det er skissert ulike konsepter som tar sikte på å hjelpe alminnelige folk uten nok oppsparte midler inn på boligmarkedet.

Utfordringer med dagens boligmarked

De siste 16 årene har boligprisene vokst dobbelt så raskt som økonomien ellers i samfunnet. Stadig økende boligpriser har bidratt til svært høy gjeld i norske husholdninger. Det kan igjen bidra til å skape finansiell usikkerhet dersom markedet skulle falle. Regjeringens svar har vært å innføre begrensinger på boliglån gjennom boliglånsforskriften.

For å få boliglån må du ha minimum 15 prosent egenkapital og lånet kan

maksimalt utgjøre fem ganger inntekt. Boliglånsforskriften bidrar til å dempe gjeldsveksten, men fører samtidig til at mange ikke får lån, og stenges ute fra boligmarkedet. Det til tross for at de ville hatt mulighet til å betjene lånet.

Presset på boligmarkedet, og behovet for å tenke nytt, er størst i de store byene. Det er en utfordring når alminnelige mennesker med alminnelige jobber ikke har råd til å bo i byen de jobber i. Det medfører at de enten må bo utenfor bykjernen med lang reisevei, eller henvises til leiemarkedet.

Veien videre

Utbyggerne peker på behovet for å bygge flere boliger. Men det er ikke nødvendigvis slik at boligprisene synker i et voksende marked, det kan like gjerne føre til at de som allerede har bolig investerer mer.

Utfordringene ved dagens boligmarked kan tyde på at det er behov for å se på alternative løsninger.

Vi skal i det følgende se på enkelte av modellene som blir trukket frem som eksempler på «den tredje boligsektoren». Eksempelene er ikke uttømmende, og det står fortsatt mye uprøvd når det kommer til å møte utfordringene mange har på det ordinære boligmarkedet.

Subsidiere utbyggere?

Stat og kommune kan velge å subsidiere ideelle aktører som bygger boliger med sosial profil. Slik støtte kan omfatte billigere tomter eller gunstige lån.

Dette var løsningen på etterkrigstidens boligmangel. Boligsamvirkelagene fikk billige tomter av kommunen og gunstige lån fra staten gjennom Husbanken. På den måten kunne de bygge rimelige boliger til folket.

Ettersom boligene var subsidiert av det offentlige, var de frem til starten av 1980-tallet underlagt en streng prisregulering skjermet fra private markedskrefter.

Tanken var at støtten gitt i forbindelse med boligbyggingen ikke skulle kunne tas ut som profitte på private hender. Prisreguleringen gjorde det vanskelig for beboerne å flytte over i det ordinære markedet hvor prisstigningen var høyere, og man opplevde dermed en innlåsnings-effekt.

Dersom man subsidierer boliger som skal eies har man to alternativer. Enten underlegges boligen en prisregulering, som for eksempel tilsvarer prisveksten i samfunnet, slik at subsidieringen forblir i boligen. Alternativt må man la den første eieren av boligen selge den til

“Utfordringene ved dagens boligmarked kan tyde på at det er behov for å se på alternative løsninger.”

markedspris med profitt. Det vil kun gagne den som stod først i køen.

I stedet for å utvikle et separat boligmarked er det mer hensiktsmessig å se på metoder som hjelper folk inn på det ordinære markedet.

«Etablererbolig»

Blant tiltakene Oslo kommune skal prøve ut frem mot 2023 er «etablererbolig». Tanken er at kommunen selv skal bygge og selge boliger, men beholder eierskap til en viss andel i boligen, for eksempel 20 prosent. Boligkjøper eier da 80 prosent av boligen og prisen blir 80 prosent av markedsverdi.

Et delt privat og offentlig eierskap er interessant ved at man forholder seg til det ordinære boligmarkedet og samtidig sikrer at subsidien forblir i boligen ved overdragelse. Samtidig må det settes spørsmålstegn ved kostnadene til utbygging og forvaltning av slike prosjekter. Det blir interessant å følge med på erfaringene som høstes i hovedstaden.

Skjermede leieboliger

En annen tanke som har blitt trukket frem er satsing på utleieboliger som eies av offentlige eller ikke-kommersielle aktører. Vi finner en stor ikke-kommersiell utleiesektor i både Sverige og



Danmark, mens i Norge har kommunene kun boliger forbehold mindre bemidlede i samfunnet.

Tanken er at man skal sikre leietakere lange kontrakter med gunstig leie for å skape et reelt alternativ til å eie bolig, og med mulighet til å opptjene egenkapital. Det pekes på usikkerheten enkelte opplever ved det private markedet og høye leiepriser.

Det er samtidig utfordringer knyttet til leieforhold skjermet fra det øvrige utleiemarkedet. I våre naboland har det vært problemer med at leietakere med gunstige leiekontrakter fremleier under bordet til en høyere pris. Det var det også i Norge da vi hadde leieprisregulering i de store byene.

En satsing på en ikke-kommersiell offentlig utleiesektor vil kreve store ressurser i form av kontroll og oppfølging. Det kan stilles spørsmål ved om det

er noe en kommune bør drive med, og om det heller bør legges bedre til rette for at dagens utleiemarked...?

Mye kunne vært oppnådd ved å lette den økonomiske byrden som påhviler det private utleiemarkedet i dag. Skatt på eiendom, formue og offentlige gebyrer står for en ikke uvesentlig del av huseiers kostnader. Dette er utgifter som blir kanalisert til leietaker.

Det bør også ses på mulighet for avskrivning ved utleie av boligeiendom slik man har ved utleie av næringsseiendom. Ved å lette byrdene på det private utleiemarkedet vil det bli rimeligere å leie og flere vil anse det som et reelt alternativ til å eie.

«Leie-til-eie»

En modell som allerede har blitt testet av flere boligbyggelag er såkalt «leie-til-eie». Modellen bidrar til å hjelpe folk inn på det ordinære boligmarkedet ved at leietaker gis en opsjon på å kjøpe boligen i

fremtiden. Leieforholdet kan typisk vare i 3-6 år og man får kjøpe boligen til den prisen den hadde ved inngåelse av leieforholdet.

Fordelen ved leie-til-eie-modellen er at verdistigningen boligen hadde i leieperioden tilfaller kjøperen som egenkapital. Det er utbygger som har risikoen ved å eie i leieperioden med utsatt oppgjør og risiko for et eventuelt verdifall.

Begrepet «leie-til-eie» kan gi et misvisende inntrykk. Det er ikke nødvendigvis slik at innbetalinger i leieperioden går med til å betale ned på boligen. Det er heller ikke gitt at boligen vil ha den forventede prisveksten man så for seg. Dersom leietaker ikke ønsker å kjøpe boligen vil denne modellen da fortone seg som et alminnelig leieforhold. Det bør derfor vurderes om ikke mer av det man betaler inn i løpet av leieperioden bør gå til nedbetaling av boligen dersom man kjøper den.

Boligbyggelagene

Leie-til-eie har blitt utprøvd av TOBB i Trondheim, Bate i Stavanger og OBOS i Oslo og Akershus. Nå har også BOB i

Bergen nylig lansert sitt første prosjekt på Søreide hvor det er mulighet for å benytte seg av leie-til-eie. Harald Schjelderup, konsernsjef i BOB har uttalt at de ser et stort behov for slike prosjekter i markedet, og at erfaringer fra andre boligbyggelag i landet har vært svært gode.

Det er positivt å se optimismen i boligbyggelagene og at de tør å satse på nye eiermodeller i sine nybygg. Samtidig som de får tilgang på en ny målgruppe, som de ellers ikke ville nådd ut til som følge av boliglånsforskriften.

Boligbyggelagene spilte en vesentlig rolle for å sikre folk et hjem i etterkrigstiden. Det offentlig bør igjen vurdere å støtte utbyggere som tør å satse på nye løsninger for den gjengse boligsøkende.

Sandnesmodellen

I Sandnes har kommunen etablert et eget tomteselskap. Tomteselskapet skaffer tomter, gjør nødvendige forarbeider og opparbeider fysisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Prosjekter blir så utlyst og overdratt til en utbygger basert på blant annet best mulig pris til kjøper.

Erfaringene viser at boligene i Sandnes ble 15-25 prosent billigere. Et vilkår er at boligkjøper ikke fritt kan selge boligen på markedet før det har gått tre år.

Ved at kommunen tar ansvar tidlig i prosessen unngår man lang og tungrodd saksbehandling. Utbygger slipper risiko ved at reguleringsplan og nødvendig infrastruktur allerede er på plass. Eksempelet fra Sandnes illustrerer godt samarbeid mellom privat og offentlig sektor til beste for boligsøkende.

Avslutningsvis

Det finnes ingen kjapp løsning som vil løfte de som står utenfor boligmarkedet inn. Ulike kommuner har ulike behov, så det er fornuftig med lokal tilpasning. Det heller ikke slik at det er én modell som løser utfordringene alene, men at man må se på hvordan ulike virkemidler kan bidra sammen.

Bergen Huseierforening ser positivt på at ulike aktører tester forskjellige konsepter for å hjelpe neste generasjons huseiere. Det blir spennende å følge utviklingen!

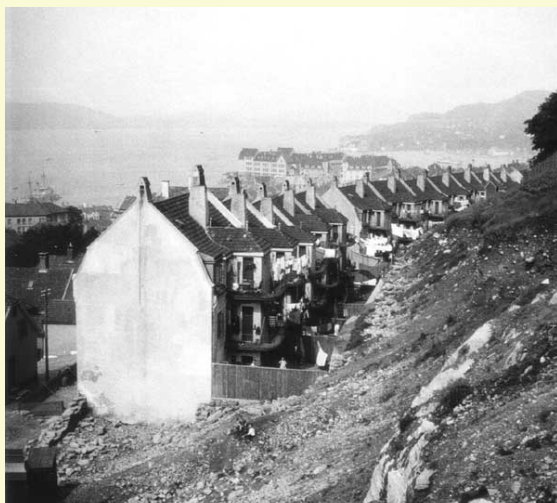
Vi bistår i alle typer eiendomssaker, så som:

- 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
T: 55 21 54 00

Stiegler | WKS
ADVOKATFIRMA



«Boligselskapet av 1910 A/S er et uansvarlig akjeselskap hvis formål er at skaffe den mindre bemidlede befolkning i Bergen gode leiligheter til billigst mulig leie »

- formålsparagrafen i vedtektene

Sosial boligbygging for 100 år siden

Starten på 1900-tallet i Bergen var preget av stor bolignød. Økt befolkningsvekst, verdenskrig og bybrann gjorde forholdene prekære. Fra 1910 til 1920 steg folketallet fra rundt 72.000 til 91.000, over 26 prosent.

Tilflytterne tok seg gjerne jobb i industrien og ble en del av byens arbeiderklasse. Boforholdene var elendige og noe måtte gjøres. Perioden markerer overgangen fra bolignøden som et privat anliggende, til et offentlig problem.

Byggevirksomheten i byen hadde tatt seg opp i årene etter 1910, både fra kommunalt og privat hold, men den holdt ikke tritt med befolkningsøkningen. Den kommunale byggingen hadde også blitt beskyldt for å være ineffektiv da byggingen gikk altfor tregt. Ellers var de fleste tiltak fra det offentlige stort sett basert på midlertidige løsninger, som beslaglegging av forsamlingslokaler og innløsning i offentlige bygg, eller bygging av brakker.

Kommunen opprettet Bolignødkomiteéen i 1910. Komiteéen skulle se på løsningsalternativer for å få bukt med bolignøden. Under to måneder etter at komiteéen hadde blitt opprettet sendte den en innstilling til magistraten og formannskapet hvor den

foreslo et samarbeid mellom kommunen og komiteéen.

Forslaget gikk ut på at det skulle etableres et kommunalt støttet byggeselskap "til bolignødens avhjelpelse". Byggeselskapet skulle stå for oppføring og driften av boliger mot at kommunen stilte garanti for store deler av deres lån, samt skaffet billige tomter. Aksjeutbyttet kunne ikke overstige fem prosent og opptjente midler kunne ikke komme aksjonærene til gode. Dette skulle etter hvert få navnet «Boligselskapet av 1910».

Boligselskapet av 1910 viser hvordan privat engasjement med kommunen i en betydelig, men tilbaketrukket rolle bidro til boligbyggingen. Dette var et av de første boligselskapene som ikke var knyttet til en bestemt bedrift eller arbeidssted, men var et rent ideelt foretak. Historien illustrerer hvordan godt samarbeid mellom private og det offentlige kan være det beste for boligsøkende.

Selskapets første prosjekt var husene i Krohnengsgaten. Husene er tegnet av den anerkjente arkitekten Einar Oscar Schou. Han var også styreleder i Bergen Huseierforening. I 1913 stod seks hus med 36 leiligheter ferdig. Ved begynnelsen av 1920-årene sto 114 leiligheter ferdige.

Selskapet tok initiativ til flere prosjekter blant annet i Solheimsviken og på Kronstad. Ved tomteervervelse og utbygging i disse områdene ble det etablert et nytt boligselskap; Kronstad Boligselskap A/S.

Driften fra Boligselskapet av 1910 er i dag videreført i Eiendomsforvaltning AS som driver utleie av egen fast eiendom og administrerer over 1100 leiligheter i Bergen.

Kilder:
Finn R. Jørstad - «Boligselskapet av 1910 AS gjennom 100 år»
Stürtzel, Kjetil Richard - «Boligmangel, bolignød, boligkrise. Den kommunale håndteringen av boligproblemer i Bergen mellom 1910 og 1919.»



a-s Eiendomsforvaltning

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

www.boligselskapet.no



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



Murmester
O. Johansen AS
Din trygghet, vårt ansvar

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

Sandviksveien 26 - 5036 Bergen
Tlf. 92 02 08 17 - ove@murmesterjohansen.no
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 • Døgnvakt: 952 25 603 - 410 11 409



Ikke film leietaker!

Kjæresten til leietaker gikk amok med øks i halvtime og gjorde skader på utleierens bil, motorsykkel og leilighet for 286 000 kroner, men slipper å sone. «Berettiget harme», skrev Oslo tingrett om skadeverket. Man skal selvsagt ikke filme leietaker inne i den utleide leiligheten. Det skjønner stort sett alle. Men her er historien om hvordan det gikk med en utleier som gjorde nettopp det.

Kameraer overalt

I juni ble den 64 år gamle huseieren dømt i Oslo tingrett fordi han med flere små kameraer hadde fulgt med på leietakeren og datteren hennes i årevis. Det var til og med kamera på badet og i to soverom i boligen. Han hadde kjøpt og montert trådløse kameraer og «spionpenner» fra Kina. Straffen for utleieren ble satt til fengsel i ni måneder – fire av dem betinget.

I høst kom det en ny dom i kjølvannet av det som skjedde da den ulovlige overvåkingen ble oppdaget sommeren 2018.

Gikk amok med øks

Da kjæresten til kvinnen fikk vite om alle kameraene, tok han en øks og gikk løs på bilen til 64-åringen. Like etter brukte han øksen til å skade 64-åringens motorsykkel før han gikk inn i leiligheten og raserte denne. Han brukte øksen til å ødelegge et sikringsskap, en verandadør og et akvarium.

Skadeverket pågikk i en halv time og skremte naboene. Den domfelte ga seg først da politiet kom. Ifølge dommen forklarte tiltalte at han «var sint, frustrert, lei seg og krenket – alt på en gang».

Den tiltalte erkjente seg delvis skyldig etter tiltalebeslutningen da saken kom opp i retten. Mannen ble så sint fordi han i perioder selv bodde i leiligheten og ble selv filmet i intime situasjoner med sin kjæreste.

«Berettiget harme»

Ifølge dommen fra Oslo tingrett slipper mannen som sto bak det omfattende skadeverket å sone. Han har fått en betinget dom på 90 dager. Mannen slipper også å betale erstatning for skadene han har påført utleieren. Han må derimot betale staten 10 000 kroner i bot.

Tingrettsdommeren skriver i dommen at «gitt den forutgående svært alvorlige krenkelsen tiltalte og tiltaltes kjæreste hadde vært utsatt for av fornærmede, er man etter rettens syn klart innenfor berettiget harme».

I straffeloven heter det nemlig at straffen kan settes under minstestrafen eller til en mildere straffart når lovbrøteren har handlet i berettiget harme.

Siden saken er blitt gammel, mente retten det riktige er idømme betinget fengsel og en ubetinget bot på 10.000 kroner. Det betyr at mannen slipper å sone.

Slipper å betale erstatning

Retten fant at grunnvilkårene for erstatning er oppfylt. Likevel fant dommeren frem til en paragraf i skadeerstatningsloven som sier at «erstatningsansvaret kan lempes». Dette kan blant annet gjøres når det i særlige tilfeller er rimelig at den skadelidte helt eller delvis bærer skaden.

På grunn av den tiltaltes dårlige økonomi og sakens spesielle karakter, mente retten at ansvaret vil virke urimelig tyngende for den ansvarlige, og at ansvaret burde lempes til null.

Utleieren hadde for øvrig, under sin forklaring for retten, sagt seg villig til å dekke tapet fremfor at den tiltalte måtte dekke det. Dermed ble han frifunnet for kravet om skadeserstatning.

Kilde: [aftenposten.no](https://www.aftenposten.no), 06.09.2020





Fremtidsfullmakt -januarkampanje

Har du tenkt på det lenge, men fortsatt ikke fått gjort noe med det?
Vi kan hjelpe deg - enkelt og greit og til fast pris!



For kun 1 500 kroner sikrer du deg en gyldig og gjennomtenkt fremtidsfullmakt.



Vi avtaler først et møte hvor vi går gjennom dine ønsker og behov, vanligvis på 20-30 minutter.



Så bruker vi informasjonen vi har fått til å klargjøre dokumentet.



Deretter avtaler vi et nytt møte for gjennomgang, signering og vitnepåtegning.



Så får du originaldokumentet med deg, og så er DET gjort!



**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

Vil du ha mer informasjon om hva en fremtidsfullmakt er og hva det innebærer å opprette en, så kan du se en liten filmpresentasjon på våre nettsider www.huseierforening.no/juridisk



Er det angrerett på inngåtte leiekontrakter?

Det enkle svaret er nei, og det er det riktige i praktisk talt alle leieforhold. MEN, og det er et bittelite men, i noen helt spesielle tilfeller kan et unntak om leietakers angrerett av en inngått avtale likevel gjelde.

Av Anniken Simonsen, advokat

Når er avtale inngått - generelt?

En vanlig leieavtale er inngått når kontrakten er underskrevet, og i noen tilfeller også før det. Hvis det er enighet om de viktigste vilkårene som pris og varighet, så kan avtalen regnes som inngått også før selve kontraktsdokumentet er inngått. Dette kan typisk være epost-korrespondanse hvor leietaker har fått tilbud fra utleier, og svarer med at «Ja, vi tar leiligheten», men i slike tilfeller må det tolkes konkret hva som er avtalt.

Og har man inngått en avtale, så har man inngått en avtale! Og det er ikke noen generell regel om at man kan trekke seg fra inngåtte avtaler.

Leietaker vil trekke seg

Som hovedregel er det derfor ikke relevant at leietaker likevel ikke fikk den studieplassen hun håpet på eller at det plutselig dukket opp en mulighet til en bedre leilighet sammen med venner. En leietaker som har inngått en avtale, men likevel ikke vil flytte inn, er bundet av kontraktens vilkår om oppsigelsestid eller

bindingstid. Her kan imidlertid nevnes at utleier har en tapsbegrensningsplikt som betyr at han eller hun skal forsøke å begrense leietakers tap ved å leie ut på nytt til noen andre i slike tilfeller.

Unntaket om angrerett

Men det finnes altså et lite unntak fra regelen om at det ikke er angrerett på leiekontrakter.

Vilkårene er at det må gjelde boligutleie, at utleierens utleievirksomhet er «næringsvirksomhet» og avtalen er inngått ved fjernsalg eller utenfor fast forretningssted. Det vil typisk være når leietaker ikke har sett leiligheten i virkeligheten og all kontakt har foregått per telefon og/eller epost, og utleievirksomheten er næringsvirksomhet. I slike tilfeller kan lov om angrerett bli aktuell!

Er du privat utleier, gjelder ikke angrerettloven. Men er du næringsdrivende utleier, må du altså være mer obs dersom visninger og all kontakt kun har vært elektronisk.

Aktualisert av korona

Temaet har kommet opp i år oftere enn tidligere. På grunn av Covid-19 har mange flere enn ellers valgt å holde digitale visninger. Leietakere har oftere nå inngått leiekontrakt uten at de har sett leiligheten i virkeligheten og uten at de har møtt utleier. Kanskje har flere også mer uavklarte fremtidsplaner som gjør at de ønsker å gå fra en avtale.



Angrerettloven

I lov om angrerett § 1 står:

”Loven gjelder ved salg av varer og tjenester til forbruker, når den næringsdrivende opptrer i næringsvirksomhet, og avtalen inngås ved fjernsalg eller salg utenom faste forretningslokaler.”

Loven kan ikke fravikes ved avtale til ulempe for en forbruker.

Forbrukeren har rett til å gå fra avtalen ved å gi melding til den næringsdrivende før utløpet av angrefristen, jf. angrerettloven §§ 20 og 21. Normalt løper angrefristen ut 14 dager fra den dagen leieavtalen ble inngått. Men har ikke leietakeren fått informasjon om angrerett, kan fristen være lenger.

Har utleier rett til å bryte kontrakten?

Nei, angreretten gjelder ikke for utleier. Utleiers mulighet til å bryte kontrakten er å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig mislighold fra leietakers side. Men det er strenge krav til misligholdets alvorlighetsgrad og det er også prosedyrer som er avgjørende for at hevingen skal være juridisk riktig. Ta kontakt med oss for bistand!



Ny strømavtale 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 strømavtalen og se alle fordelene med å være kunde på **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



Melde ulovlig bygging

Vi får henvendelser fra medlemmer både som er frustrerte fordi naboer har rapportert deres bygging til kommunen, og andre som er oppgitt over naboer som tar seg til rette uten de nødvendige tillatelser. Begge parters frustrasjon kan være forståelig. Sørger du for å få godkjent de tiltak du setter i gang, og ellers ha et greit forhold til naboene, så har du et godt grunnlag uansett hvilken side av saken du er på.

Bekymringsmelding

Før du går til det skritt og melder inn bekymringsmeldinger til kommunen, bør du gå gjennom sjekkpunktene under. Grad av ulovlighet avgjør hvor raskt kommunen behandler saken, og saker med fare for liv og helse blir prioritert først.

Gjør dette først:

1. Snakk med naboen din først. Spør om naboen har fått tillatelse til det som bygges, eller om det som bygges er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.
2. Sjekk i saksinnsyn (bergen.kommune.no/innsynpb/) om det foreligger en byggesøknad knyttet til eiendommen og tiltaket. Dersom du finner dokumenter du ønsker innsyn i kan du sende en e-post til arkiv.byggesak@bergen.kommune.no og be om å få tilsendt en kopi av dokumentet.
3. Sjekk om tiltaket er unntatt søknadsplikt. Hos Direktoratet for byggkvalitet kan du sjekke hva som ikke er søknadspliktig.

Ulovlig?

Mener du fremdeles at tiltaket er ulovlig etter at du har gjort disse undersøkelsene, kan du melde inn forholdet til Plan- og bygningsetaten. Det kan du helst gjøre via elektronisk skjema på kommunens nettside eller ved å sende epost.

Dersom Plan- og bygningsetaten finner ut at det dreier seg om en ulovlighet etter plan- og bygningsloven, oppretter de en sak og kontakter eieren av eiendommen.

Videre saksgang

Etter at du har fylt ut skjemaet "Opplysninger om mulig ulovlig tiltak etter plan- og bygningsloven" og skjemaet er registrert hos kommunen, vil det bli opprettet en sak på din melding. Kommunen vil innen 4 uker sende et brev til eier hvor de in-

formerer om at de har mottatt en bekymringsmelding, og kommunen vil samtidig sende deg et foreløpig svar.

Deretter blir saken prioritert ut fra alvorlighetsgrad og fordelt til en saksbehandler for videre oppfølging. Grad av ulovlighet på tiltaket, fare for helse, miljø og sikkerhet, samt saksmengde vil ha betydning for hvor raskt kommunen kan behandle saken.

Anonym?

Når saksbehandlingen starter, vil du få kopi av brev som blir utsendt dersom du har oppgitt din kontaktinformasjon. Du får ikke kopi av brev som sendes i saken dersom du har bedt om å få være anonym.

Hva blir fulgt opp?

For at bygningsmyndighetene skal følge opp ulovligheten, må tiltaket komme inn under plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette vurderes av bygningsmyndighetene. Tiltak som er unntatt søknadsplikt vil ikke bli fulgt opp av bygningsmyndighetene.



Akutt fare for liv og helse

Kommunens vaktentral i Bergen har døgnåpent, og her kan du henvende deg ved akutte og kritiske feil. Dette kan for eksempel være støttemurer i svært dårlig forfatning, løse bygningsdeler som kan falle ned eller andre forhold som kan skade personer.

I Bergen er det telefon 55 56 78 15 eller e-post: vaktentral@bergen.kommune.no. Bor du i en annen kommune kan du sjekke vaktordning med din kommune.



Spør juristene

Ansvar for løperhjul Avtalt sluttdato

? Etter at Bergen fikk elektriske løperhjul (kalt el-sparkesykler i resten av landet), har jeg sett at de blir «parkert» nokså tilfeldig rundt omkring, også utenfor bykjernen. Til forskjell fra bysyklene som må returneres til egne stativer, kan løperhjulene forlates hvor som helst.

Det jeg lurer på er hvilket ansvar jeg som huseier har for løperhjul som er forlatt på min eiendom/fortau utenfor mitt hus.

| Vi kontaktet Bymiljøetaten i Bergen kommune. Der fikk vi et klinkende klart svar om at Bergen kommune ikke ilegger gebyr til huseiere for el-løperhjul som parkeres på fortau utenfor deres eiendom.

Det løser selvsagt ikke mulige problemer med snubling og mulige personskader, men du som huseier står i hvert fall ikke i fare for å få gebyr eller ansvar på grunn av dette.

Huseiere kan ilegges gebyr for mangelfull strøing og brøyting på fortau om vinteren, og for boss som blir stående på fortauet, og for ulovlige skilt osv, men altså ikke for andres løperhjul.



? Vi hadde en treårskontrakt med leietakerne våre (fra 1. oktober 2017 til 1. oktober 2020). Men det står også i kontrakten at det gjelder en tre måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Vi ble veldig overrasket da leietakerne flyttet ut i slutten av september uten at de hadde gitt oppsigelse. Hadde de rett til det, eller kan vi kreve dem for leie i tre måneder til?

| Siden det er inngått en sluttdato allerede ved inngåelsen, vet både utleier og leietaker at leieforholdet er slutt når den datoen kommer. Det er ikke nødvendig for noen av partene å sende en formell oppsigelse. Men det er jo helt vanlig at partene snakker sammen og avklarer for eksempel om de ønsker å inngå en ny kontrakt eller om leieforholdet skal avsluttes.

Formelt sett kunne altså leietakeren i ditt tilfelle flytte ut innen 1. oktober 2020 uten å gjøre noe galt. Noe praktisk må jo riktignok avtales – som tilbakelevering av nøkler og tidspunkt for felles gjennomgang av boligen.

Merk at dersom du inngår en leiekontrakt med kortere varighet enn loven tillater, altså en ulovlig tidsbegrensning, regnes leieforholdet som tidsubestemt.

Godkjenne botid

? Jeg har en sekundærbolig jeg vurderer å selge og har et spørsmål om muligheten for å selge skattefritt. Jeg bor nå et annet sted med min kone og to barn. Får jeg godkjent botid dersom jeg flytter til sekundærboligen? Eller må jeg separere meg fra min kone for å kunne selge boligen skattefritt?

| Hovedregelen er at man må ha bebodd boligen i 12 av de siste 24 månedene for å kunne selge skattefritt. Det er reelt bosted som er avgjørende. Utdrag for Skatte ABC:

«Ektefeller som bor hver for seg, opptjener brukstid i hver sin bolig, samtidig som de nyter godt av hverandres brukstid i den boligen den andre ektefellen bor i. Det er uten betydning om begge er registrert bosatt i den ene boligen, se BFU 45/2006. Det er også uten betydning hvem av ektefellene som eier boligene.»

Det avgjørende blir da at man faktisk bor i boligen og kan sannsynliggjøre det dersom det trengs. Det er selvfølgelig anledning til å besøke familien, men det bør begrenses til et minimum.

Klage på formuesverdi

? Skatteetaten har gitt meg unormal høy formuesverdi på sekundærboligen, hvordan går jeg frem for å endre det?

Formuesverdien har betydning for det du betaler i formue- og eiendomsskatt

- Formuesverdien tilsvarer markedsverdien. Skatteetaten baserer verdien på SSBs opplysninger om omsatte boliger.

Ved å benytte *Boligverdikalkulatoren* på Skatteetatens nettsider finner ut om Skatteetaten har brukt feil opplysninger ved utregningen. Dersom det opereres med feil kvadratmeter eller byggeår må det presiseres og endres i skattemeldingen.

Dersom du på annen måte kan dokumentere at formuesverdien for din sekundærbolig overstiger boligens reelle markedsverdi, har du krav på å få satt den ned. Du må kunne dokumentere markedsverdien ved forespørsel fra Skatteetaten.

Dokumentasjon som er gyldig for endring av formuesverdi er; takstrappport gitt av kvalifisert takstmann, verdivurdering fra lokal eiendomsmegler eller observerbar markedsverdi for boliger i samme området.



EDB & REGNSKAPSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Vi hjelper deg med regnskap og skatterådgivning.

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

Fører regnskap for huseiere, 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



PROBLEM MED SKADEDYR?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no



Vervepremie

Verver du en venn eller nabo, så får du en fin og detaljert bergensteinering av Henning Meyer. Les mer om vervepremien på www.huseierforening.no/vervepremie

Nytt fra Bergen Huseierforening



Korona

Siden rådene fra helsemyndigheter og kommunen varierer litt fra uke til uke, er vårt generelle råd til deg å ringe oss før du har tenkt å stikke innom oss i Øvregaten. Da slipper du bomtur. Vi er delvis på kontoret og delvis på hjemmekontor. Åpningstidene på telefon og epost er som vanlig hverdager fra 9 til 15.



Medlemskap som julegave!

Hvorfor ikke gi bort et medlemskap i Bergen Huseierforening til en boligeier du er i familie med eller venn med? Er du allerede medlem og kjøper du et koronavennlig julegave-medlemskap, betaler du kun kr 500. Kontakt oss for registrering og betaling!



Boligkafé utgår!

Vi hadde i det lengste håpet å kunne arrangere boligkafé igjen i løpet av året. Det er flere som ser frem til disse sammenkomstene i våre lokaler. På bakgrunn av smittesituasjonen i byen og myndighetenes retningslinjer utgår boligkafé ut året.

Vi arbeider med å få på plass et digitalt alternativ.



Nyhetsbrev på e-post

Dersom vi har epost-adressen din har du kanskje merket at vi nå sender ut nyhetsbrev en gang i måneden. Vi håper du er fornøyd med nyhetsbrevet!

Har du ikke fått nyhetsbrev har vi nok feil e-post adresse, gi oss gjerne beskjed på info@huseierforening.no.

Det er bare å komme med ønsker til tema og innhold som opptar deg som huseier!



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
www.pelias.no



Følg oss på sosiale medier



Bergen Huseierforening er på sosiale medier. Lik siden vår på facebook og følg oss gjerne på instagram.

Medlemsfordeler i Bergen Huseierforening 2021

- Muntlig juridisk rådgivning og veiledning
- Gratis advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakten "Den blå husleieboken" til medlemspris
- Medlemsmøter og digitale kurs
- Medlemsblad og nyhetsbrev på epost
- Samarbeidspartnere:



Advokat Dag Nødtvedt hos Stiegler WKS har vært samarbeidende advokat med Bergen Huseierforening siden 1989.



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



Arkitektkontoret Eik har lang og allsidig erfaring, sentralt godkjent. Gratis første møte for medlemmer.



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



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



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



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



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



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



Pelias ordner problemer med radon, skadedyr og sopp, og gir 10 % på en rekke tjenester for medlemmer av Bergen Huseierforening.



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



Fjordkraft trekker fra 300 kroner på første strømregning for privatkunder som er medlemmer og velger Huseieravtalen.



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



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



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



Taktekker Frantzen har gratis befaring og gir 5 % rabatt på materialbruk.



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



Sprove tilbyr kredittsjekk av leietakere. Gratis verifisering og basisfunksjoner.

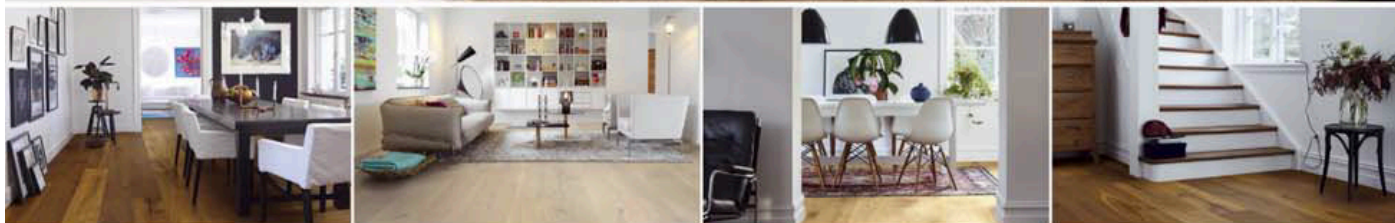
Les mer på www.huseierforening.no/medlemsfordeler

**BEST PÅ
UTVALG
OG PRIS**
★★★★★

Medlemstilbud!



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 m² 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*