



Skattetips ved utleie av fritidseiendom
Det du må vite om den nye arveloven
Ny høyesterettsdom om skjeggkre

Å SAMMENLIGNE

verb

stille sammen for å finne innbyrdes
likhet og ulikhet, jevnføre

Vurder gjerne andre meglere – glem bare ikke å be
PrivatMegleren om et tilbud.



PRIVATMEGLEREN

privatmegleren.no



Medlemsfordel på strøm og mobilabonnement

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

Som privatkunde på BH sin strømvavtale, får du ekstra billige mobil-abonnement med full Telenor-dekning og Norges beste kundeservice.

Bestill nå og få dobbel data i 2 måneder.

Les mer om strømvavtalene og se alle fordelene med å være kunde på **fjordkraft.no/huseierforening** eller ring **230 06100**.

AOG BYGG AS

Har du planer for din eiendom?

En del av
Allier Gruppen

Tømrerarbeid

Murararbeid

Flislegging

Graving:
Rørbrudd/drenering

Kjerneboring

Bad

Fuktproblemer



- Vi hjelper deg gjerne!



post@aogbygg.no
952 25 603

Kontakt oss, vi har løsninger for dine utfordringer!

God sommer!

De som følger med i aviser og andre medier har kanskje lagt merke til at det har vært uvanlig mye boligstoff det siste året. Det handler om hus og leiligheter som omsettes for stadig høyere priser, det er rekordomsetning av fritidsboliger, det er arkitekturopprør, det er utvikling av leie-til-eie-boliger, det er byutvikling og fortetting og det er snakk om eiendomsskatt og mulig gjeninnføring av arveavgift – for å nevne noe. I tillegg har det vært snakk om koronaens innvirkning på leiemarkedet. Mye å tenke på og mye å gripe fatt i!

Ellers har de fleste av oss er blitt tvunget til å bli flinkere til digitale løsninger, og noen av dere har kanskje fått med dere at vi har hatt noen digitale kurs eller gjennomganger på våre nettsider og via nyhetsbrevene våre. Kom gjerne med innspill til tema!

Det gjenstår å se når vi igjen kan ha fysiske medlemsmøter, men vi ser frem til det! Etter hvert som stadig flere blir vaksinert, så får vi tro det går mot noe mer normale tider.

I hvert fall ønsker vi alle våre medlemmer en riktig god sommer, og minner om at vi holder sommerstengt uke 29 og 30. Før og etter kan vi heller ikke love at vi er fysisk på kontoret alle dager, så ring gjerne før du stikker innom. Vi er på telefon og epost som vanlig på hverdager mellom 9 og 15. Vi gleder oss til mer medlemskontakt og nye utfordringer igjen til høsten!



*Anniken Mosby
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 Mosby

Trykk:
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Ole Christian Juriks

**KLIMAKOMPENSERT
PAPIR**



**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- og Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Siden sist...

HTU blir landsdekkende

Fra 1. september utvides Husleietvistutvalgets virkeområde til hele landet, og saksbehandlingen skal bli enda mer effektiv ved hjelp av digitalisering.

I Bergen har vi hatt Husleietvistutvalg siden 2010. I Oslo startet det opp i 2001. Husleietvistutvalget (HTU) er et lavterskeltilbud hvor leiere og utleiere får løst sine tvister på en rask og rimelig måte. Det er et gebyr for å bringe en sak inn for HTU, men det er ikke nødvendig å bruke advokat.

- Å leie bolig skal være et trygt og godt alternativ til å eie. Derfor er det viktig at tvister som oppstår i leieforhold behandles raskt, rimelig og kompetent, sier kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup i en pressemelding.

- Forslagene vi sender på høring fastsetter utvidelsen av HTU, og legger til rette for en enda mer effektiv og digital saksbehandling i HTU, blant annet når det gjelder kommunikasjon og signering. Dette er særlig viktig når HTU blir landsdekkende, sier Astrup. HTU har hittil vært for lite kjent blant folk flest.



Vil ha egen boligminister

SVs partileder mener en fremtidig rødgrønn regjering bør ha en egen boligminister.

Hvis vi får et regjeringsskifte til høsten kan det bli endringer på flere områder. SV-leder Audun Lysbakken løftet på landsmøtet til SV i april frem et nytt forslag: Dersom det blir en rødgrønn regjering etter valget, mener han at regjeringen bør ha en egen boligminister.

- SVs plan er at en slik boligminister skal få ansvar for en storstilt utbygging av leie-til-eie-boliger. Som i Danmark vil vi innføre allmenne boliger. Et trygt alternativ for de som ikke kan eller vil kjøpe, med langtidskontrakt og stor råderett over boligen, sa Lysbakken i sin tale.

- Vi skal legge om skattesystemet sånn at prisveksten dempes og det lønner seg mindre for de rike å putte penger i eiendom. Og vi skal ha en nasjonal boligplan for å sørge for at det bygges nok og riktig, sier Lysbakken. - Bolig skal være noe å bo i, ikke noe å spekulere i, sa han.

Boligpriser i 2020

2020 ble et år som få hadde forestilt seg. Boligmarkedet ble intet unntak.

Henning Lauridsen, administrerende direktør i Eiendom Norge, sier at da landet stengte ned i mars 2020 forberedte de seg på et tungt marked, og i mars og april falt både prisene og omsetningen i boligmarkedet kraftig. Men boligprisstatistikken viste at 2020 likevel ble det sterkeste året i det norske boligmarkedet siden rekordåret 2016.

Fasiten ble en prisoppgang på 8,7 prosent nasjonalt og 99 581 bruktboliger solgt gjennom året. Det har aldri tidligere blitt solgt så mange boliger i løpet av ett år. Og også i fritidsboligmarkedet ble det satt nye omsetningsrekorder.

Paradokset er at mens alle andre makroindikatorer har pekt nedover, har boligprisene skutt fart oppover. Blant annet takket være at bransjen var raske til og snu seg rundt å iverksette retningslinjer for kjøp og salg av bolig under koronapandemien, skapte vi en trygg ramme for eiendomsmeulingsforetakene, meglerne og forbrukerne, sier Lauridsen.



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- og Skadedyrkontroll
www.pelias.no

Veggedyrene overlevde korona-året

Antallet innmeldte veggedyrsaker gikk ikke ned så mye som forventet i 2020. Selv om vi knapt reiste utenlands som følge av pandemien, er veggedyr fortsatt et betydelig problem, viser tall fra Norsk Hussopp Forsikring.

Nedgangen i innmeldte saker er overraskende lav med tanke på den kraftige nedgangen i utenlandsreiser.

– 2020 var året da alle ferierte innenlands. Derfor hadde vi også forventet en kraftigere nedgang i antall veggedyrsaker. Dette viser tydelig at det er viktig å ikke ta for lett på problemet, selv om ferien tilbringes i Norge, sier skadesjef Svein Stormoen i Norsk Hussopp Forsikring.

Økningen av veggedyrsaker har gått jevnt og trutt oppover fra tidlig på 2000-tallet, men har de siste årene stabilisert seg. Det er primært tre smitteveier for veggedyr: På reise i utlandet, på reise i Norge og «venne-smitte».

– Veggedyr trives like godt på et femstjernershotell som på en campingplass, og like godt i Norge som i utlandet. De kan dessuten finnes i bobiler og på private overnattingssteder, sier skadesjefen.

Veggedyr spres blant annet med bagasje, sengetøy og andre ting som forflyttes til og fra boligen. De er dyktige haikere, og blir gjerne med oss hjem. Veggedyrene er nærmest umulig å bli kvitt på egenhånd. Har du først fått insektet i hus, er det derfor lurt å søke profesjonell hjelp.

Kilde: Norsk Hussopp Forsikring



Full fart i hyttemarkedet

Omsetningen av hytter og fritidsboliger i fritt salg økte i alle fylker i første kvartal.

Til sammen ble litt over 3 600 hytter og fritidsboliger omsatt i fritt salg i Norge i løpet av denne perioden. Det er 49 prosent flere enn i samme periode i fjor. Cirka 33 prosent av hyttene kostet under en million kroner, mens cirka 40 prosent kostet mellom 1 og 3 millioner kroner.

Kilde: SSB

Rotete kollektiv

Fra nettet: «Jeg er student og deler leilighet med en annen student. Noen ganger oppretter jeg en falsk Tinder-konto, blir kjent med ham der, og etter en kort flørting sier jeg at jeg vil komme på besøk. Det er så hyggelig at han rydder og vasker leiligheten etter det!»



Brebca - stock.adobe.com



Den nye arveloven



Anniken Mosby
advokat

Hensikten med ny arvelov har blant annet vært å forenkle generelt og å øke fleksibiliteten arvelater har til å fordele arv via testament.

I den nye loven økes pliktdelsarven. Det blir større mulighet til å fordele bestemte eiendeler og det blir mulighet til å gi bort fast eiendom fra uskiftebo. Videre faller retten til uskifte bort ved inngåelse av samboerskap og reglene om opprettelse av testament og avkortning i arv forenkles.

Pliktdelsarv

Den mest omtalte endringen er at pliktdelsarven har økt fra 1 million kroner for hver livsarving, til 15 ganger grunnbeløpet (G) i folketrygden. I dag tilsvarer 15G cirka 1,5 millioner kroner, men størrelsen på pliktdelsarven følger altså justeringen av grunnbeløpet i folketrygden. Dersom arven er stor nok, har du som hovedregel rett på cirka 1,5 millioner kroner fra både mor og far.

Hvis arvelater dør i 2021, vil gammel lov fortsatt gjelde, og hver etterlatte har da

rett på 1 million kroner fra både mor og far. Går arvelater bort i 2022, vil ny lov ha tredd i kraft på dette punktet, og barna har rett på cirka 1,5 millioner kroner hver, uavhengig av om det foreligger testament eller ikke.

Hva skjer hvis arvelater har opprettet et testament for flere år siden hvor det står at barna skal arve pliktdelsarv begrenset til 1 million kroner? Hvis arvelater for eksempel dør i 2022 uten å ha gjort noen endring i testamentet, så vil arvingene likevel motta 1,5 millioner kroner i pliktdelsarv selv om testamentets bestemmelse om begrensning av pliktdelsarv sier 1 million kroner.

Fordeling av bestemte eiendeler

Arvelater får med den nye loven økt fleksibilitet til å fordele bestemte gjenstander eller eiendeler fra boet. Arvelater kan for eksempel bestemme i tes-

tament at en av livsarvingene skal arve en bestemt gjenstand eller eiendel (for eksempel hytten) selv om verdien overstiger arveandelen. Men da må arvingen betale det overskytende tilbake til boet.

Eksempel

Dødsboet har samlede verdier for 6 millioner kroner. Det er tre livsarvinger. Den ene arvingen skal i henhold til testamentet arve hytten som har en verdi på 3 millioner kroner. Arveandelen for denne arvingen er «egentlig» 2 millioner, og hyttearvingen må da betale boet differansen på 1 million kroner, i praksis en halv million til hver av sine søsken.

Håpet med denne nye regelen er at dette skal redusere risikoen for krangel blant arvinger rundt spesielle eiendeler.

Gi fast eiendom fra uskiftebo

Uskiftet bo betyr at arveoppgjøret ikke



“Arvelater kan nå bestemme i testament at en av livsarvingene skal arve hytten”

er foretatt. Det er svært vanlig når den ene ektefellen dør og det bare er felles livsarvinger, at den gjenlevende blir sittende i uskiftet bo. Reglene om uskifte er ikke så mye endret med den nye loven.

Det som er nytt er at det tidligere absolute forbudet mot å gi bort fast eiendom ikke er videreført. Dette betyr at man kan gi bort eller selge fast eiendom til en fordelaktig pris, så lenge gavens verdi ikke står i misforhold til den totale verdien i uskifteboet. Hva som er misforhold, fremgår ikke av loven. Men anslagsvis vil gaver som utgjør 10-15 prosent ikke være misforhold – ut fra teori og gjeldende rettspraksis.

Eksempel

Uskifteboet har en samlet verdi på 10 millioner kroner inkludert en hytte med en verdi på 700 000 kroner. Da kan hytten med de nye reglene gis i gave da den

har en verdi under 10 prosent av boets verdi.

Ikke uskifte med ny samboer

Hvis den lengstlevende gifter seg igjen eller inngår samboerskap, faller retten til uskifte bort etter den nye arveloven. Med mindre arvingene samtykker, vil det være nødvendig å skifte uskifteboet. Samboerforholdet må enten ha vart i to år eller at lengstlevende har, har hatt eller venter barn med samboer for at en arving skal kunne kreve skifte av uskifteformuen.

Testament

Formkravene for opprettelse av testament er fortsatt strenge, og testamentet blir ugyldig om formkravene ikke er fulgt. Kravene er likevel noe forenklet. Et testament skal være skriftlig. Testator skal underskrive dokumentet.

To vitner skal bevitne underskriften ved at testator skriver under dokumentet eller vedkjenner seg underskriften mens vitnene sammen eller hver for seg er til stede. Vitnene skal vite at dokumentet skal være et testament, og de skal skrive under dokumentet mens testator er til stede.

Avkortning i arv

Har en livsarving mottatt en ytelse av økonomisk verdi fra arvelateren, skal ytelsen avkortes i livsarvingens arv hvis dette var satt som en betingelse for ytelsen. Det vil si at avkortning i arv skal foretas i de tilfeller der en arving har mottatt betydelige gaver eller forskudd på arv. En betingelse om avkortning bør være skriftlig og gjort kjent for de andre livsarvingene. Den nye loven skal være enklere å forholde seg til på dette punktet både for arvelater og livsarvingene.



Gjeninnføres arveavgiften?



Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

Arveavgiften ble avvirket i 2014. Ved et eventuelt regjeringsskifte senere i år er det mange som lurar på om den kommer tilbake. Jo nærmere høstens stortingsvalg vi kommer, jo nærmere kommer vi kanskje en avklaring.

Det er usikkert i hvilken form arveavgiften eventuelt blir innført. Det er derfor vanskelig å gi konkrete råd om hvordan man bør forholde seg. I det følgende skal vi se på ulike utforminger av arveavgiften og hvorfor det kan lønne seg å ha is i magen.

Tilbakevirkende kraft?

Det er lite sannsynlig at en eventuell arveavgift kan komme tilbake med tilbakevirkende kraft. I grunnloven § 97 står det at «Ingen lov må gis tilbakevirkende kraft», og skal arveavgiften gjeninnføres, må det bli i en ny lov. Men det som gjør at det likevel hersker en bitteliten usikkerhet om det er mulig, er at satsene for alminnelig inntekts- og formuesskatt fastsettes på slutten av et inntektsår og på den måten gis tilbakevirkende kraft for det året.

Bunnfradrag

Om det blir arveavgift igjen så er det sannsynlig at det blir et nokså høyt bunnfradrag. Det vil si at formuen til avdøde må være relativt høy for at den skal rammes av arveavgiften. Eksempelvis vil det med Rødts forslag være et bunnfradrag på 5 millioner, og en progressiv stige som innebærer 10 prosent mellom 5 og 10 millioner, 15 prosent mellom 10 og 100 millioner og 25 prosent over 100 millioner.

Planlegge arveoverføring

Hvis man uansett har tenkt å overføre verdier til neste generasjon, så kan man selvsagt gjøre det i forkant av valget. Men om man er i tvil om man har tenkt å overføre arv, så er det jo dumt å bli presset av en lovendring som kanskje ikke engang blir av.

Fast eiendom er kanskje enklast å overføre til neste generasjon. Men overføringer må skje ryddig og på en slik måte at det ikke er tvil at arvingen faktisk har blitt eier av den overførte eiendommen. Hvis det i ettertid kan stilles spørsmål ved om overføringen faktisk har funnet sted, så kan det bli et tema om arveavgiften likevel skal bli aktuell.

Egen bolig

Dersom du vurderer å overføre din egen bolig til neste generasjon allerede før valget i høst bør du vurdere de ulike skattemessige konsekvensene av overføringen. Om du tenker å overføre egen bolig og beholde bruksrett, får det skattemessige konsekvenser. Bruksretten vil redusere inngangsverdien for arvingene og føre til høyere gevinst ved et eventuelt skattepliktig salg.

Eksempel

Kari og Knut er gift og eier en bolig til 5 millioner. De overfører boligen til sin

sønn Alfred, men beholder fortsatt en bruksrett til boligen, slik at de kan bo der videre. Dersom bruksretten har en verdi på 2 millioner kroner for foreldrene, blir Alfreds inngangsverdi 3 millioner kroner. Ved et senere salg for 6 millioner kroner vil Alfred måtte betale skatt av 3 millioner kroner dersom han ikke oppfyller vilkårene for skattefritt salg.

I tillegg må man ta i betraktning at boligen blir gavemottakers sekundærbolig, siden det er giver som bor der, og dermed øke formuesskatten. Spørsmålet blir om spart arveavgift ved overføring i dag vil være større enn redusert skatt ved en senere overføring. Svaret på det vil avhenge av hvordan avgiften blir innrettet.

Vesentlig rådighet

Eksempelen over er det forsåvidt også en risiko for arveavgift dersom reglene blir slik at gavemottaker må ha overtatt den vesentlige rådigheten over eiendommen. I tilfeller der giver fortsatt har bruksrett har ikke gavemottaker overtatt vesentlig rådighet over boligen, og vil omfattes av arveavgift.

Kontinuitet eller diskontinuitet

Om arveavgiften blir gjeninnført er det usikkert hvilke endringer som eventuelt vil gjøres i andre skatteregler. Vil kontinuitet fortsatt gjelde som hovedregel ved



overføring av fast eiendom for eksempel? Kontinuitet vil si at mottaker ved arv overtar arvelaters skatteposisjon. Dersom arvelater kunne solgt skattefritt vil den som arver overta arvelaters skatteposisjon på dødstidspunktet. Dersom arvelater ikke kunne selge skattefritt vil mottaker overta avdødes opprinnelige inngangsverdi.

Beholdes reglene om kontinuitet vil givers inngangsverdi ha stor betydning.

Eksempel

Trine og Trond eier en utleiebolig de kjøpte for 2 millioner kroner, i dag er den verdt 4 millioner kroner. I lys av en eventuell arveavgift, bør de overføre den

til sin sønn Tarald i dag eller vente? Tarald skal ikke bo der men tenker å selge etter en stund.

I dag er det ikke arveavgift og det er skatterettslig kontinuitet. Tarald overtar foreldrenes inngangsverdi på 2 millioner kroner. Selger han boligen for 4 millioner kroner må han skatte 440.000 kroner ($4 \cdot 22$ prosent).

Venter de med å gi bort boligen og vi forutsetter en arveavgift på 10 prosent med et bunnfradrag på 1 million kroner, må han da ut med 300.000 kroner i skatt ($4 - 1 \cdot 10$ prosent).

Dersom reglene endres til diskontinuitet vil Taralds inngangsverdi bli 4 millioner kroner og skatt ved salget blir da 0 kroner. Dersom bunnfradraget blir 5 millioner kroner, vil det verken påløpe skatt eller arveavgift.

Det mulig å tenke seg flere utforminger av en eventuell arveavgift. Det er uklart om det vil gjelde kontinuitet eller diskontinuitet ved beregning av inngangsverdi. Dersom mottaker ikke skal bo i boligen er det ikke mulig å si med sikkerhet hva som lønner seg.



Komediebakken 9 - 5010 Bergen - Tlf. 55 90 45 30
www.boligselskapet.no

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.stiegler.no

T: 55 21 54 00



Stiegler



Mindre ubehag eller ulempe er ikke nok for å få «skjeggkrerabatt» på bolighandelen



Høyesterett: Skjeggkre gir ikke lenger rett til prisavslag

Høyesterett har i en fersk dom slått fast at vi ikke får rett til prisavslag for ulemper ved retting eller for mulig verdireduksjon ved risiko for oppblomstring av bestanden.

Dermed kom Høyesterett enstemmig frem til et annet resultat enn tingretten og lagmannsretten.

Saken

Boligen ble overtatt våren 2018 og de nye eierne oppdaget og reklamerte nokså umiddelbart over å ha fått skjeggkre med på kjøpet. Partene var enige om at skjeggkre var ufarlig for mennesker, men at de kan oppleves som ekle å ha i boligen. Etter flere giftbehandlinger erklærte skadedyrfirmaet at boligen var fri for skjeggkre våren 2020.

Høyesterett

De nye eierne anførte for Høyesterett at de hadde rett til prisavslag for både midlertidige bruksulemper og for verdireduksjon. Høyesterett kom til at både retting og prisavslag tar sikte på «å gjenopprette den avtalte balansen i kontraktsforholdet» og uttaler at «bare der utbedringen ikke er vellykket er det behov for prisavslag for å gjenopprette balansen».

Prisavslag for mulig oppblomstring?

Høyesterett drøftet først hvorvidt bestanden av skjeggkre utgjorde en «restmangel» eller lyte etter avhendingsloven § 4-12 andre ledd. Spørsmålet var om kjøperne kunne kreve prisavslag for mulig oppblomstring av bestanden på et senere tidspunkt. Høyesterett la til grunn

skaderapportens konklusjon om at huset ikke lenger hadde skjeggkre. Da var det heller ikke en mangel som kunne gi grunnlag for prisavslag.

Prisavslag for redusert livskvalitet?

Det neste spørsmålet var om den midlertidige bruksulempen kunne gi prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første og tredje ledd. Bestemmelsen forutsetter at «utbedringen ikke er vellykket» eller at rettingen ikke har skjedd innen rimelig tid og ulempe. Høyesterett kom til at vilkårene for prisavslag ikke var oppfylt, og uttalte:

«Selv om det for en del personer nok kan føles ubehagelig å vite at det er skjeggkre i huset, er ikke dette tilstrekkelig til å fastslå at rettingen innebar noen urimelig ulempe i lovens forstand. Det er riktignok anført at forekomsten av skjeggkre hadde omfattende negative konsekvenser for kjøperne i form av redusert livskvalitet, men vurderingen av lovens krav må som utgangspunkt skje ut fra mer objektive kriterier».

Høyesterett konkluderte med at redusert livskvalitet ikke ga grunnlag for prisavslag i denne saken og konkluderte med at rettingen var skjedd i tråd med avhendingslovens bestemmelser.

Konsekvenser

Høyesterett presiserte at det er objektive kriterier som legges til grunn ved vurderingen av prisavslag. Mindre ubehag eller ulempe er ikke tilstrekkelig for å oppnå «skjeggkrerabatt» på bolighandelen. Spørsmålet har vært mye diskutert i de senere år, og skjeggkre har vært tema i flere saker for tingretter og lagmannsretter i Norge.

Med denne enstemmige dommen nedtoner domstolen betydningen av bruksulemper som følge av skjeggkre i boligen. Lavere livskvalitet grunnet subjektivt ubehag vil ha mindre betydning for vurderingen av om det foreligger en restmangel som kan gi grunnlag for prisavslag. Høyesterett har nå klargjort at det er objektive kriterier som skal legges til grunn.

Erstatning for bekjempelse

Erstatning for å bekjempe skjeggkre var ikke tema her, siden selgerne allerede hatt påtatt seg den kostnaden. Og dette er altså noe det fortsatt er godt mulig at en kjøper kan vinne frem med.

Kilde: HR-2021-668-A



Kommer det endringer i husleieloven?



Anniken Mosby
advokat

Forbrukerrådet har gjennomført en stor undersøkelse om leiemarkedet. Svarene de fikk støtter Forbrukerrådets oppfatning om at det er behov for å revidere husleieloven.

Uansett hva man mener om styrkeforholdet mellom leietaker og privat utleier, og uansett hvilke erfaringer du som privat utleier har om å bli overkjørt av leietaker, så kan det være nyttig å lese Forbrukerrådets syn på saken.

Fra Forbrukerrådets undersøkelse:

Husleie er preget av usikkerhet og lite stabilitet, og alt for få leietakere opplever at boligen er et hjem. En av tre leietakere flyttet på grunn av forhold de hadde liten eller ingen kontroll over forrige gang de flyttet, mens en av tre barnefamilier er utrygge på om de får fortsette å leie sin nåværende bolig. Det er noen av funnene i Forbrukerrådets undersøkelse.

Asymmetrisk styrkeforhold

— Det er et asymmetrisk styrkeforhold mellom utleier og leietaker i utgangspunktet, og dette forsterkes av dagens lov som åpner for at utleier for lett kan si opp en avtale eller tilby korte kontrakter, sier direktør i Forbrukerrådet, Inger Lise Blyverket. Forbrukerrådet mener loven i for liten grad tar hensyn til at også leietakere er avhengig av et stabilt boforhold. Derfor må den endres, slik at den gir leietakere større trygghet og mer frihet.

Norsk leiesektor er basert på at privatpersoner skal leie ut egen bolig, og privatpersoners rett til å selge, renovere eller ta i bruk sin egen bolig er avgjørende for at privatpersoner skal ønske å leie ut. Husleieloven er en god lov for utleier, men ikke for leietaker, mener Forbrukerrådet.

— Vi er for eierlinjen og muligheten for privatpersoner til å leie ut, men det betyr ikke at vi ikke skal bry oss om leietakerne. Det er en million som leier bolig her i landet, og de må ha et ordentlig forbrukervern, understreker Blyverket.

Det vil bli flere leietakere

Hun trekker frem at Norge, i motsetning til mange andre land, mangler et stabilt og attraktivt profesjonelt tilbud til de mange som ikke kan kjøpe bolig i de dyreste pressområdene.

— Flere vil komme til å leie etter som terskelen til å kjøpe blir høyere, og uansett om det er folk som bor alene eller husholdninger med barn, må de selvsagt få ha trygge og stabile boforhold. Undersøkelsen vår viser at hvorvidt leieavtalen oppleves som trygg og forutsigbar er den

enkeltfaktoren som har størst betydning for hvor fornøyd leietaker er, sier forbrukerdirektøren.

Hva er viktigst for leietakerne?

Det er mye interessant lesning i rapporten, og for utleiere kan det være nyttig å lese den. Hvorvidt leieavtalen oppleves som trygg og forutsigbar, er den enkeltfaktoren som har størst betydning for hvor fornøyd leietakeren er.

Hvor fornøyde leietakerne er med utleier, påvirkes spesielt av om utleier respekterer privatlivet og er ryddig å forholde seg til. En ikke ubetydelig andel har opplevd utleiere som ikke respekterer leietakers privatliv. Særlig handler dette om at utleier tar seg inn i boligen uten at dette er avtalt på forhånd. Denne typen atferd oppleves som overtramp og i noen tilfeller nærmest som trakassering.

Sikkerhet for at leieavtalen ikke blir sagt opp av utleier, vurderes som viktigere enn frihet til å kunne si opp når man ønsker.

Hele rapporten finner du på forbrukerradet.no



studio Romantic - stock.adobe.com

Bergen Huseierforening mener:

Vi som representerer private utleiere, må ha respekt for at utleieboligen er leietakers hjem i leieperioden. Skikkelig oppførsel fra utleiers side må være grunnleggende, og forutsigbarhet om varigheten er viktig.

Vår erfaring er imidlertid at enkelte utleiere føler seg nærmest rettsløse i møte med rutinerte leietakere, og i private leieforhold er det sjelden slik at den ene part er «profesjonell» og den andre en «forbruker». En del leietakere har heller ikke noe i en privat bolig å gjøre.

Rusmisbruk og problemadferd passer sjelden i en privat kjellerleilighet under en barnefamilie i hovedetasjen. Her skulle det offentlige utleietilbudet vært bedre.

Diskriminering av NAV-garanti

Den vanligste årsaken til diskriminering er ifølge respondentene i Forbrukerrådets undersøkelse lav inntekt eller NAV-garanti. På papiret fungerer en NAV-garanti like greit som et vanlig depositum, og ofte også i praksis. Men det kan være problematisk å få tak i saksbehandler og det kan være vanskelig å få utbetalt krav etter endt leieforhold.

Dette er uheldig siden det forplanter seg, og mange private utleiere med slike

erfaringer vegrer seg for å leie ut på nytt til de med NAV-garanti.

Noe som ikke er en del av undersøkelsen, og som blir ren spekulasjon fra vår side: det kan jo tenkes at utleiere noen ganger oppgir til leietaker at de ikke vil ha leietakere med NAV-garanti, mens det reelt er den konkrete leiesøkende de ikke vil ha i hus..?

Hva du kan gjøre innenfor dagens lov

Det utleiere kan gjøre innenfor dagens lov, men som det fortsatt syndes mot blant utleiere, kan vi ikke gjenta for ofte:

- Sjekk referanser på potensiell leietaker
- Aldri lei ut uten sikkerhet (depositum eller garanti)
- Inngå tidsbegrensede kontrakter
- Bruk en skikkelig leiekontrakt med utkastelsesklausul
- Ha en god dialog med leietaker før og under leieforholdet (herunder en forventningsavklaring og gjerne «bo-opplæring» for unge førstegangsleietakere)

Du kan få problemer med leieforholdet likevel, men risikoen er betydelig redusert.

Problematisk med dagens lov

Syv av ti leier i dag privat. Det vi får en del henvendelser om og som mange private utleiere opplever som problematiske med dagens lov:

- Det er for lett med husstandsutvidelse og fremleie
- Loven passer ikke godt for utleie til bofellesskap/kollektiv
- Det burde være enklere med lovlig korttidsutleie når begge parter ønsker det
- Loven skiller for lite mellom privat utleie i egen bolig og profesjonell utleie av byggård



Skattetips ved utleie av fritidseiendom



Ole Christian Juriks
advokatfullmektig

Å leie ut fritidsbolig kan være en gunstig ekstrainntekt for dem som har muligheten. Nedenfor gjennomgår vi de viktigste skattereglene og gir noen viktige tips for utleie av fritidsbolig.

Sommeren nærmer seg, og mange både ønsker og må feriere i Norge også i år. Interessen for fritidsboliger er stor og hyttemarkedet steg med 5,5 prosent i løpet av 2020.

En fritidseiendom er en fast eiendom som hovedsakelig brukes til fritidsformål av enten eieren eller andre. Fritidsbruk er annen bruk enn inntektsgivende aktivitet, dette kan for eksempel omfatte ferie, hobbyaktiviteter, kontakt og tilsyn med familie. Brukes eiendommen til annet enn fritidsformål kan det fort medføre at den mister karakter av å være en fritidseiendom.

En fritidseiendom vil typisk være hytte eller landsted, men begrepet kan også omfatte både enebolig og leilighet i byen. Det er ingen begrensning i type bygning eller hvor den er plassert, men det stilles strenge krav til sannsynligjøring av fritidsformål for eiendommer som ikke er typiske fritidseiendommer.

Skatteloven § 7-2 andre ledd gjelder

utleieinntekter fra fritidseiendom som også benyttes av eieren til fritidsformål. Bestemmelsen sier at ved utleie av egen fritidseiendom som er «delvis utleid eller utleid i deler av året, regnes 85 prosent av utleieinntekten som overstiger 10 000 kroner, som inntekt.»

Det innebærer at de første 10 000 kronene av utleieinntekten er skattefrie. Videre regnes kun 85 prosent av utleieinntekt utover 10 000 kroner som skattepliktig inntekt. Man kan ikke føre kostnader til fradrag ut over de 15 prosentene man allerede er innvilget. Skattesatsen på utleieinntekten er per dags dato 22 prosent.

Eksempel

Turid leier ut sin hytte en måned i sommerferien for 20 000 kroner. Skattepliktig inntekt blir da $(20\,000 - 10\,000) \cdot 0,85 = 8\,500$ kroner. Av dette må det beregnes 22 prosent skatt: $8\,500 \cdot 0,22 = 1\,870$ kroner. Turid må følgelig skatte 1 870 kroner av leieinntektene.

Fribeløpet gjelder per fritidseiendom, det

er ikke noe i veien for å leie ut flere hytter etter disse reglene. Eies fritidseiendommen i sameie fordeles fribeløpet på 10 000 kroner forholdsmessig etter eierbrøk.

Normal ferie- og fritidsbruk

Det er krav om at eieren skal bruke fritidseiendommen til fritidsformål i rimelig omfang, det vil si normal ferie- og fritidsbruk. Kravet til egen bruk må vurderes konkret, men ikke for strengt, ettersom folk flest har begrenset med ferie.

Skattefritaket i § 7-2 andre ledd gjelder ikke fritidseiendom som ikke benyttes av eieren selv. Fritidseiendom som leies ut hele eller større deler av året, skal regnskapsbehandles med skatteplikt fra første krone og fradrag for drift og vedlikeholdsutgifter.

Spar skatt ved flere kontrakter

I enkelte tilfeller kan det lønne seg å dele opp kontrakter. Dersom du for eksempel skal leie ut hytte med en båt, vil det lønne seg å leie ut hytten og båten hver for seg.



Du kan tjene inntil 20.000 kroner skattefritt ved utleie av fritidsbolig med båt ved å benytte flere kontrakter.

Utleie av løsøre du selv benytter før og etter utleie, er skattefritt såfremt leiesummen ikke overstiger 10 000 kroner i året. Dermed kan du i praksis få 10 000 kroner skattefritt for både båten og hytten.

Formidlingsselskaper

En del utleiende benytter seg av utleiemeglere i forbindelse med utleien. Tidligere var det slik at det var nettoinntekten, etter at fradrag for provisjon til utleiemegleren som var skattepliktig inntekt. Nå er utgangspunktet bruttoinntekten, det leietakerne faktisk betaler for oppholdet.

I tilfeller utleiemeglingsfirmaet tar en høy provisjon for sine tjenester vil det medføre at skattepliktig inntekt langt overstiger faktisk inntekt. For å unngå dette bør du avtale med megleren og leietaker at det er sistnevnte som skal betale provisjonen. Få med i avtalen at det er leietaker som skal betale provisjonen, da skatter du kun av faktisk inntekt fra leieforholdet.



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

Medlemsfordeler:

10% rabatt på alle ordinære varer og tjenester mot fremvisning av gyldig medlemskort.

Ved større oppdrag, be om pris.

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



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

Det beste alternativ
PELIAS®
NORSK SKADEDYRKONTROLL



Sopp- Radon- & Skadedyrkontroll
Kontakt oss: 33 33 00 00
www.pelias.no



Ole Christian Juriks
advokatfullmektig



Huseierforeningen mener: **Behov for harmonisering av avskrivningsreglene på bolig- og næringsbygg** - et innspill til partigruppene i anledning Stortingsvalget

De siste ti årene har boligprisene steget med over 50 prosent i Bergen. De fleste boligeiere er fornøyd med utviklingen, men det gjelder ikke alle. Økte boligpriser har medført store utgifter for de som driver leiegårder i byene. Utgiftene har nå blitt så høye at flere ikke lenger ser det regningsssvarende å drive videre. Nå må politikerne komme på banen. Det bør legges til rette for at de som driver utleie som næring kan tilby gode og stabile leieforhold også i fremtiden.

En typisk bygård eies av en person eller en familie, og består av leiligheter som leies ut. En bygård med seks leiligheter med en markedsverdi på 12 millioner kroner i 2011 vil i dag ligge rundt 18-19 millioner kroner. Dette er verdier som er bundet opp i leiegården og kun medfører økte utgifter for huseier.

Markedsverdien på boligen benyttes for å fastsette formuesverdi, som igjen er grunnlaget for formues- og eiendoms-skatt. I tillegg til økt forsikring, renovasjon, vann og avløp må en gårdeier i dag beregne en vesentlig større andel i faste utgifter enn for ti år siden.

Økte kostnader for huseier blir som regel hentet inn ved økning i leiesum, for å få regnskapet til å gå opp. De som ikke finner leietakere som er villige til å betale tvinges til å selge bygården, ofte til en investor som seksjonerer bygget og selger ut leilighet for leilighet.

Resultatet er færre og dyrere utleieleiligheter. Situasjonen er uholdbar. Det må derfor legges bedre til rette for tilbydere av utleieleiligheter, slik at man igjen kan få et godt og reelt alternativ til å eie bolig.

I dag favoriseres utleie av næringseiendom fremfor bolig i skattelovgivningen. Ved utleie av kontor, butikk, lager osv. har utleier mulighet til å skrive av verdien på eiendommen med en sats på to prosent årlig. Tilbydere av utleieleiligheter for bolig med næringsbeskatning har ikke tilsvarende mulighet. Dagens avskrivningsregler gjør det dermed mer lønnsomt leie ut kontorer og lager enn bolig.

Grunnlaget for forskjellsbehandlingen er at bruken av næringsbygg innebærer større slitasje enn boligutleie. Jeg vil argumentere for at en utleiebolig slites vel

så fort som et kontor, og har ofte behov for oppussing.

Ved å tillatte avskrivning på boligutleie i næringsvirksomhet vil man stimulere til et større tilbud av utleieboliger. Avskrivningsmulighet vil redusere verdien på leiegården, men samtidig øke skattebyrden ved et senere salg. Man vil derfor ha huseiere med et langsiktig perspektiv, noe som er forutsetningen for varige og stabile leieforhold.

Denne disharmonien i avskrivningsreglene legger kun til rette for aktører som presser hver kvadratmeter for maksimal profitt. Regnskapet går rundt ved å dele opp boenheter, kreve høy leie med strenge kontraktsvilkår. Resultatet er ofte dårlige og dyre boforhold preget av mistrivelighet og kortsiktighet.

Vi står midt i en valgkamp og flere partier fokuserer på bolig. En harmonisering av avskrivningsreglene vil være et av de enkleste og mest treffsikre tiltakene som stimulerer til et større tilbud av utleieboliger og reduserte leiepriser.

Å velge Taktekker Frantzen skal være en trygg og positiv opplevelse

- * Mer enn 500 årlige oppdrag
- * Over 90 år i bransjen
- * 23 lojale og dyktige fagarbeidere
- * Mange med referanser og god økonomi
- * Bred og høy faglig kompetanse innen alt på tak

Å velge oss som leverandør skal sikre deg best mulig kvalitet på utførelse av arbeid og bruk av materialer, samt garantere deg god service og riktig pris til avtalt tid.

Medlemmer i Bergen Huseierforening blir prioritert og får 5 % avslag på materialer.





Nå er det enklere å bygge terrasser og tilbygg

Regjeringen har gjort endringer i byggesaksforskriften. Fra 1. mai ble det enklere og billigere å bygge terrasser og små tilbygg på egen eiendom.

– Dette er viktige endringer som fører til mindre byråkrati. Kommunene får frigjort tid, og folk får større frihet til å bygge på egen eiendom, sier Nikolai Astrup, kommunal- og moderniseringsminister (H) i en pressemelding.

Regjeringen gjør en forskriftsendring som innebærer at man kan å bygge terrasser og små tilbygg på egen eiendom uten å måtte søke om tillatelse fra kommunen.

Det blir også mulig å sette opp terrasse på inntil én meters høyde over ferdig planert terreng med rekkverk uten å søke. Terrassen skal være forbundet med en bygning, og ikke stikke lenger ut fra fasaden enn fire meter. Avstanden fra terrassen til nabogrensen skal være minst en meter.

Det blir også anledning til å bygge på hus på inntil 15 kvadratmeter som kan brukes til beboelse og varig opphold, uten å søke byggetillatelse. Rom til varig opphold vil typisk være rom som kjøkken, stue eller soverom. Kravet er at tilbygget ligger minst fire meter fra nabogrensen. Frem til i dag har man kunnet bygge inntil 15 kvadratmeter uten søkeprosess dersom det ikke benyttes til varig opphold, typisk bod.

Den som vil bygge har ansvar for å avklare om terrassen eller tilbygget er i samsvar med regelverket. Det er blant annet viktig å sjekke kommunens arealplaner for området der man bor, og reglene i plan- og bygningsloven før man setter i gang. Sjekk om du bor i spesielle verneverdige strøk eller det er andre

spesielle forhold som legger begresninger på din eiendom. Det kreves heller ingen nabovarsel ettersom tiltakene ikke blir søknadspliktige.

En søknadsprosess i kommunen tar ofte lang tid og koster penger. Regjeringens endringer vil gjøre det enklere for huseiere som vil gjennomføre enkle tilpasninger på boligen sin. Bergen Huseierforening ser positivt på endringene.

Direktoratet for byggkvalitet har laget en veileder om hvordan de nye reglene skal forstås.



Men hva med balkonger...?



Ewawe ny samarbeidspartner

Med Ewaves system kan du spare inntil 30 prosent strøm og se ditt strømforbruk i sanntid. I vår vant tre av Bergen Huseierforenings medlemmer et system til cirka 20 000 kroner.

I et av vårens nyhetsbrev ble det trukket tre vinnere, i henholdsvis enebolig, leilighet og rekkehus/tomannsbolig. Disse tre vinnerne får installert gratis system i disse dager, og vi kommer tilbake til hvordan dette fungerer for disse medlemmene på våre nettsider etter hvert.

Ewave strømsparesystem kan kobles til allerede eksisterende varmekilder i boligen og lar deg styre disse fra ett sted. Du kan koble til allerede eksisterende elektriske produkter, og det er ikke nødvendig å bytte strømleverandør. Ewave melder at deres kunder har en dokumentert besparelse på 20-30 prosent det første året.

Medlemmer av Bergen Huseierforening får to gratis ekstra plugger ved bestilling av energisparessystemet. Disse pluggene styrer elektriske apparater, for eksempel panelovner, oljeovner mm. Besparelsen utgjør rundt 10 prosent rabatt.

For mer info, se våre nettsider huseierforening.no under «samarbeidspartnere»





Fremtidsfullmakt

- kampanjen fortsetter!

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.**
- **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!**



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



MURMESTER HILLEREN AS

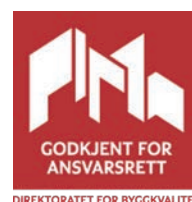
Mur - Puss
Skifer - Flisarbeid
Montering av ovn
Piperehabilitering
Totalrehabilitering av fasade
Totalpakke på bad

www.murmesterhilleren.no

- Godt håndverk til gode priser -

Medlemmer får 10 % rabatt på materialer

Telefon 92 24 26 64
thomas@murmesterhilleren.no



Spør juristene



Forny leiekontrakten?

? Jeg leier ut kjellerleiligheten i huset mitt. Jeg har nå hatt samme leietaker i flere år. Er det nødvendig å skrive ny leiekontrakt hvert eneste år? Hva skjer hvis vi bare lar leieforholdet fortsette uten at vi fornyer kontrakten?

§ Vi anbefaler at du fornyer hvert år. Hvis det er samme leietaker, samme leiesum og ellers ingen endringer i kontrakten, så kan du lage en påskrift bakerst i den gjeldende kontrakten. Husk at du da må påføre ny periode (startdato og sluttdato), og at du må få leietakers nye signatur under den nye perioden. Skal du gjøre endringer i leiesum og vilkår, vil vi anbefale å skrive helt ny kontrakt.

Hvis du verken fornyer eller avslutter, så går leieforholdet over til å bli tidsubestemt. Det kan da bli vanskeligere å få avsluttet leieforholdet om leietaker ikke ønsker å flytte, og det er vanskeligere å øke leien eller å endre andre vilkår. Leier du ut ett år av gangen, så har du bedre kontroll.

Bor du i enebolig og leier ut sokkel- eller loftsleilighet i huset, eller leier du ut del av tomannsbolig og selv bor i huset, så kan du leie ut for ett år om gangen. For andre leieforhold er lovens hovedregel for tidsbestemte leieforhold minimum tre års varighet.

Utleie uten leietaker?

? Jeg som privatperson kjøpte en leilighet med tanke på utleie. Den ble stående tom i nesten fem måneder før jeg fant passende leietaker. Kan jeg få fradrag på skatten også for perioden jeg ikke hadde leieinntekter?

§ For at det skal være mulig å trekke fra utgifter, så må det være en skattepliktig utleiebolig. Jeg forstår at du her har kjøpt en leilighet i den hensikt å leie ut, og du kan da få fradrag også i den perioden før du fikk inn leietaker såfremt utgiftene knytter seg til leieforholdet og du aktivt søkte leietaker.

Utgifter du kan trekke fra er typisk kommunale utgifter, forsikring og eiendomsskatt, og eventuell «husleie» til borettslag eller sameie dersom du har det, men ikke fellesgjeld. Også annonseutgifter for å søke etter leietaker kan trekkes fra, og på vanlig måte eventuelle utgifter til vedlikehold. Også reiser knyttet til visninger, vedlikehold og tilsyn fradragsberettiget

Utgiftene kan kun trekkes fra i den perioden du faktisk var eier, og ikke for hele året. Merk at du ikke får fradrag dersom du selv bor i boligen eller benyttet den til andre formål. Du får heller ikke fradrag dersom utleien er skattefri – for eksempel hvis du leier ut kjellerleiligheten i eneboligen din.

Dugnad i sameiet

? I sameiet vårt har vi dugnad på fellesområdet både vår og høst. I år har vi blant annet felt trær med motorsag. Hvilket ansvar har sameiet eller styret dersom noen for eksempel skader seg på dugnaden?

§ Styremedlemmers erstatningsansvar i eierseksjonssameier er ikke lovfestet. Men generelt kan det tenkes at sameiet kan bli erstatningsansvarlig etter en slags mild form for arbeidsgiveransvar for ulykker på dugnader. Men det er derfra et ganske langt steg til at de enkelte styremedlemmene blir ansvarlige.

Generelt bør styret være tilbakeholdne med å sette opp på dugnad oppgaver med potensielt stor skaderisiko (motorsag, maling fra stige ol). Hvis noen likevel gjør usikret og farlig arbeid på dugnad, så bør styret vurdere å avverge eller stanse dette.

Jeg tror også jeg ville sjekket den forsikringen sameiet som sådan har. Les vilkårene og snakk gjerne med selskapet ved behov og få avklart hva som allerede er dekket i sameiets forsikring. Ansvar i forbindelse med dugnad er en del av noen forsikringspakker for sameier. Det kan i hvert fall være verdt å sjekke hva som dekkes der før man eventuelt tegner egen styreansvarforsikring.

Nytt fra Bergen Huseierforening



Sommerferie i uke 29 og 30

Vi regner med å måtte være delvis på hjemmekontor en stund til, så frem til midten av juli er det fortsatt sikrest om du ringer først om du trenger å komme innom oss i Øvregaten 21. Merk også at vi i sommer holder vi kontoret helt stengt i ukene 29 og 30 (19. - 30. juli).

Vi ønsker alle våre medlemmer en GOD SOMMER!



Videokurs tilgjengelig

Som for de fleste 136-åringer har overgangen til digitale plattformer hatt sine utfordringer. Men vi er i gang, og vi har laget flere videokurs. Dere som får nyhetsbrevene våre på epost eller sjekker nettsiden vår, kan ha sett både skattekurs og informasjon om utleie og fremtidsfullmakter - blant annet. Vi fortsetter den gode trenden og satser på flere videoer i løpet av året!

Vervepremie

Verver du en venn eller nabo, så får du en fin og detaljert bergensstegning. Les mer på www.huseierforening.no/vervepremie



Meld deg på nyhetsbrev

Mottar du ikke vårt månedlige nyhetsbrev?
Registrer deg på huseierforening.no eller gi beskjed på info@huseierforening.no

Følg oss @bergenhuseierforening



Wikipedia på stell

En av våre flinke medarbeidere har brukt fritiden sin på å oppdatere Wikipediasiden med henvisninger. Nå kan du blant annet lese om foreningens første formann Overrettssaksfører Knud Angell (bildet).



Medlemsfordeler i Bergen Huseierforening 2021

- Muntlig juridisk rådgivning og veiledning
- Gratis advokatkonsultasjon
- Husleiekontrakt 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.



Ewave - ny samarbeidspartner som tilbyr strømsparesystemer. Medlemmer får to gratis pluggere ved bestilling.



Hele Ruter er et glassmesterverksted. 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 utfører alt av malerarbeider, tapetsering, flis- 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 bad. Medlemmer får 10-15 % rabatt på materialer og blir prioriterte kunder.



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



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



Kvassheim Elektro gir medlemmer 20 % rabatt på elektrisk materiell.



Fjordkraft gir 300 kroner rabatt på første strømregning for privatkunder som velger Huseier-avtalen.



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



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



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



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



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!



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*