

Medlemsblad for Bergen Huseierforening

Unngå konflikt i hyttesameiet

Verdens vakreste by - se bildene!

Boligutleie - hva sier ekspertene?

Fjern dokumentavgiften

Å VELGE

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

Sommer, sol og strandsone

I 2008 startet Bergen kommune et stortiltet prosjekt for å avdekke ulovligheter i strandsonen. Rundt 2 800 strandeieendommer ble undersøkt. På cirka halvparten av disse fant kommunen mulige ulovligheter.

Mange av strandsonesakene er avklart og avsluttet, men i mai hadde en del av klagesakene nådd Utvalg for miljø og byutvikling i bystyret. De fleste av disse gjaldt ulovlige tiltak der eierne har fått pålegg om å rive. For å unngå krav om rivning, har eierne måttet søke om godkjenning, men fått avslag.

Strandsonen må bevares og lovstridig og uettig bygging vil vi ikke ha noe av! Her er vi enig med byutviklingsbyråd Bakke, som har mål om å ta vare på strandsonen «for nåværende og kommende generasjoner, natur og miljø». Ulovlige forhold etter plan- og bygningslovgivningen foreldes ikke.

Men Bergens Tidende har i vår satt kraftig søkelys på sakene, og byombudet er også blant dem som har reagert på enkeltsaker. Og bra er det! Vi trenger vaktbikkjer som følger opp det grunnleggende prinsippet om at saker må basere seg på riktig faktum. Jo mer alvorlig et inngrep mot eieren er, desto større krav må stilles til saksutredning, begrunnelse, rettslig grunnlag og likebehandling.

Hvis kommunen kommer på banen etter 50 år og krever rivning av en brygge eller et naust, må de være absolutt sikre i sin sak!

For mer sesongrelevant stoff, anbefaler vi å lese om det å eie hytte sammen med andre på side 8-10. Her får de som har arvet en fritidseiendom sammen med andre, gode tips til hvordan de kan finne løsninger for å eie sammen. Søsken og venner som vurderer å kjøpe fritidseiendom sammen, bør også tenke gjennom en del ting på forhånd.

Et annet sommertema er i hvilken grad du kan benytte andres innmark og utmark, private strandlinjer og brygger. Les mer om allemannsretten på side 22-23

Vi håper du får nytte og glede av dette nummeret av Huseier! Ta gjerne kontakt med oss om du har spørsmål knyttet til fast eiendom, eller interessante saker du ønsker å dele!

God sommer!



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:
Elisabeth Rakner, styreleder
Trude Christin Valle
Dag Nødtvedt
Steinar Aagesen
Harald thor Straten, vara

Adresse:
Besøk: Kanalveien 62, 5068 Bergen
Post: Pb 12 Kristianborg, 5822 Bergen

Telefon:
55 31 69 16

Internett:
info@huseierforening.no
www.huseierforening.no

Ansvarlig redaktør:
Elisabeth Rakner

Redaktør:
Anniken Mosby

Trykk:
Combi-Trykk

Ettertrykk og kopiering er tillatt etter avtale.

Forsidebilde:
Nicklas Flister

KLIMAKOMPENSERT
PAPIR



Siden sist...

Bergen har fått bymodell i 3D

En 3D-modell av Bergen står nå klar for å skape gode diskusjoner om byutvikling. Bymodellen er ni meter lang og fem meter bred, og viser blant annet 24 800 bygninger fra Sandviken til Fjøsanger.

- Dette er stas. Det er en skikkelig detaljert og fin modell, og jeg tror at byens innbyggere og utbyggere vil ha stor nytte av å se Bergen i dette perspektivet, sier byråd for klima, miljø og byutvikling, Thor Haakon Bakke.



Besøk Autogården og se Bergen bymodell i 3D

Målet er at innbyggere, utbyggere, studenter, konsulenter, skoleklasser og alle som er opptatt av god byutvikling, kan få nye perspektiver ved hjelp av bymodellen. Etter hvert som byen utvikler seg, kan man bytte ut de ulike modulene sånn at modellen er oppdatert og i takt med virkeligheten. Modellen viser sentrale deler av Bergen fra Fjøsanger i sør til Sandviken i nord. Etter hvert skal det også lages en digital versjon av Bergen i 3D, der flere deler av Bergen er med.

- Det er gøy at den er så detaljert. Her er det mye enklere å se dimensjonene av bygg og områder, nå ser vi for eksempel veldig godt hvor stort Mindemyren-området egentlig er, og potensialet der, sier byråd Thor Haakon Bakke.

Bymiljøetatens og Plan- og bygningsetatens kundesenter i Autogården i Johannes Bruns gate 12 er åpent alle hverdager fra klokken 8-14.

Kilde: Bergen kommune

Rådgivning på nett

Kulturminnefondet kan gi råd via Teams, Facetime eller telefon når du planlegger å søke om støtte eller om du trenger hjelp med et prosjekt som alt har fått støtte.

Saksbehandler for Vestland fylke er Kristine Heitlo, og epost til henne kan sendes via nettsidene kulturminnefondet.no. Kulturminnefondet er et lavterskeltilbud som gir private eiere og frivillige organisasjoner økonomisk støtte til bevaring og bruk av verneverdige kulturminner.

Målet er at et mangfold av kulturminner og kulturmiljøer bevares og kan benyttes i fremtidig opplevelse, utvikling og verdiskaping. Kulturminnefondet prioriterer prosjekter som omfatter ombruk, sirkulær økonomi og næringsutvikling.



Vedlikehold av eldre trehus, Bergen 2022



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

Bålforbud om sommeren

Fra 15. april til 15. september er faren for å forårsake gress- og skogbranner normalt større enn ellers i året. Derfor er det i denne perioden ikke lov å gjøre opp bål ute i naturen.

Fra 15. april til 15. september kan du fremdeles grille eller brenne hageavfall i din egen hage. Det er lov å gjøre opp ild der det åpenbart ikke kan føre til brann, det vil si at det ligger snø på bakken, eller at det har vært mye nedbør over lang tid. Er du i tvil om det er trygt å gjøre opp ild, er det bedre å droppe det. All bålrensning utføres på eget ansvar.

Selv om det er bålforbud kan du grille på egnede steder, i for eksempel enkelte parkområder eller i strandkanten. Bergen kommune har også tilrettelagte grill- og bålplasser som kan benyttes hele året.

Du kan bruke primus og kokeapparat i perioden med bålforbud, men er selv ansvarlig for å være aktsom og vurdere når det er trygt. Vær svært varsom med bruk av engangsgrill.

Det er lov å brenne hageavfall på egen eiendom hele året, men kun små mengder tørt hageavfall, som kvister, gress, gammelt løv og planterester. Det er ikke lov å brenne søppel i noen form, heller ikke bygningsrester, material eller trevirke som er behandlet med maling, lakk, impregnering eller lignende.

Kilde: Bergen kommune

Lyngbrann på Sotra 2021



Nødplakat på hytten?

En nødplakat har all informasjonen nødetatene trenger for å finne fram når du treng rask hjelp på hytten. Lag en selv og heng opp på hytteveggen!

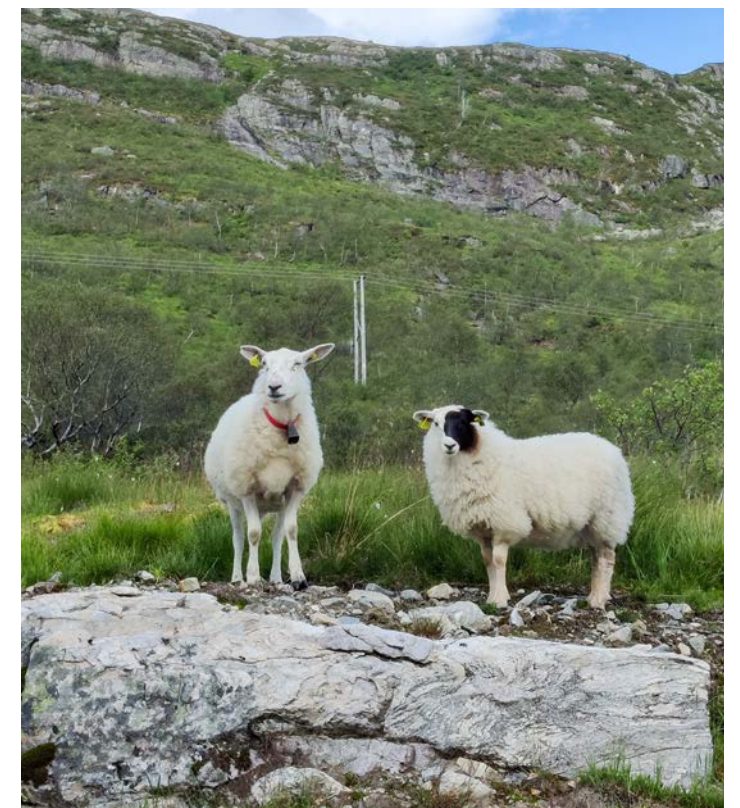
Om ulykken er ute er det viktig å få rask hjelp. Er du på hytten, mangler du kanskje skikkelig adresse. I så fall kan det vært en god ide å lage en nødplakat. Det gjør du enkelt via Kartverkets sider.

Nødetatene opplever ofte at folk som kontakter dem, ikke klarer å forklare godt nok hvor de er. Har du en nødplakat lett tilgjengelig på hytten, kan du raskt formidle hvor redningsmannskapene kan finne deg. Du kan ta en utskrift av den nøyaktige geografiske posisjonen du ønsker å lage en nødplakat for.

Har du hytte sentralt plassert eller i et godt kjent hyttefelt, er ikke behovet like stort.

Kartverket har utviklet nødplakaten i tett samarbeid med hovedredningssentralene og nødetatene. Det er Kartverket som har ansvaret for datagrunnlaget, stedsnavnene, kartene og teknologien bak.

Kilde: Kartverket





Bopilot – bærekraftige boligløsninger

NTNU og Bergen og Trondheim kommuner inviterte 5. mai til konferanse om sosialt bærekraftige boligløsninger, og hvilken rolle kommuner, arkitekter, boligutviklere og innbyggere kan spille for å realisere dem.

Bopilot er et treårig forskningsbasert innovasjonsprosjekt som startet opp i 2018 og som undersøker hvordan kommunen kan være en pådriver for alternative boligløsninger.

Bopilot er bygget opp rundt to pilotprosjekter: Grønnevik i Bergen og Svartlamon i Trondheim. Begge prosjektene har søkelys på deling, fellesskapsløsninger, medvirkning og mangfoldig beboersammensetning.

På konferansen ble det presentert mulige løsninger fra inspirerende prosjekter nasjonalt og internasjonalt. Temaene som ble tatt opp var blant annet disse:

Hvorfor trenger vi nye sosialt bærekraftige boligløsninger? Hvordan kommer vi dit? Hvilke roller må kommunen innta for å være en effektiv pådriver for sosialt bærekraftige boliger med deleløsninger?

Publisering av HTU-vedtak

Et utvalg av Husleietvistutvalgets (HTU) vedtak anonymiseres og publiseres på Lovdatas nettsider.

På <https://lovdata.no/register/husleietvistutvalget> finner du saker fra HTU. Her kan du søke etter og kanskje finne avgjørelser i HTU som ligner på problemstillinger du selv har. Det er en god ide dersom du for eksempel vurderer å bringe en sak inn for Husleietvistutvalget.

HTU er et statlig domstollignende tvisteløsningsorgan som tilbyr partene meklings og avgjørelser av tvister om leie av bolig. Et vedtak derfra blir bindende hvis ingen av partene bringer saken inn for tingretten ved stevning. Bare 3 prosent av sakene blir bragt videre til tingretten.



PROBLEM MED FUKT ELLER HUSSOPP?

KONTAKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- og Skadedyrkontroll
www.pelias.no



Vårsolen lokker bergenserne ut i smitt og smau

Bergen har flest bostedsløse

Antall bostedsløse har blitt færre de siste årene. I 1996 var 6200 bostedsløse i Norge. Ved siste telling, i 2020, var tallet 3300. På landsbasis mener man nå at det er et lite problem. Men i Bergen er det rundt 400 bostedsløse. Over halvparten av disse er rusavhengige. Hver åttende rusavhengige i Bergen som er i kontakt med behandlingsapparatet, er uten fast bolig. Ingen storby i Norge har flere bostedsløse i forhold til antall innbyggere. I 2018 vedtok Bergen bystyre å bygge 250 flere utleieboliger til husløse. Disse er ikke ferdige.



Bergen er byen med flest bostedsløse i Norge - er det boligmangel eller vilje det står på?



Åpent møte om enkle byggesaker

27. april holdt Bergen kommune møte for publikum hvor de informerte om regelverket for enkle byggesaker, hvor man kan finne informasjon på nett og hva kommunens kundeveiledere kan hjelpe med i søknadsprosessen dersom man må søke. Det ble også gitt en orientering om hva man kan finne av informasjon i Bergenskart.

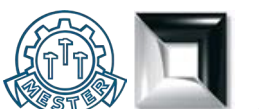
Etter foredragene var mange kundeveiledere og saksbehandlere til stede slik at byens innbyggere kunne ta en prat direkte med dem. Publikum flokket seg rundt kommunens folk og fikk tips og råd om fremgangsmåte, og konkrete råd i saker de lurte på.



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





Jon Håkon Hegdahl er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS. Han er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Foto Veronika Stuksrud

Sameie i fritidseiendom

Sommeren står for døren, og mange ser frem til avslappende kvalitetstid på hytten. Mange fritidseiendommer eies i sameie, og konflikter mellom sameiere vil ofte ødelegge for glede og trivsel. For å forebygge konflikter mellom sameierne, er at det derfor viktig å ha klare kjøreregler.

En avtale kan bestemme hvordan blant annet bruk av fritidseiendommen, og ansvar for vedlikehold og oppussing, skal fordeles. Sameieloven angir en hel rekke utgangspunkter, men det er likevel svært viktig å opprette en god sameieavtale. Vi skal her se nærmere på hva som er viktig å regulere i en sameieavtale mellom eierne.

Hvordan et sameie oppstår
Sameie i fritidseiendom oppstår ofte gjennom arv. Det kan for eksempel skje ved at foreldre overfører hytten som forskudd på arv til barn eller barnebarn. Eller ved at foreldregenerasjonen i testament har utpekt flere av sine livsarvinger som mottakere av hytten. Andre ganger foreligger det ikke testament, og flere livsarvinger arver da hele formuen – inkludert fritidseiendommen – sammen.

Både søsken og venner kan også kjøpe en fritidseiendom sammen, og dermed selv skape et sameie.

Sameiebrøk
For det første bør man bli enige om sameiebrøk. Sameiebrøken vil normalt være avgjørende for fordeling av både bruk og vedlikeholdsansvar. Vi vil derfor anbefale at sameieavtalen klart angir hvilken eierbrøk hver sameier har.

Eier sameierne like store andeler av eiendommen, eller har man gjennom arv eller kjøpsavtalen rett til ulike eierandeler?

Eksempelvis kan to søsken bli enige om å kjøpe en hytte sammen, men der den ene av dem betaler 2/3 av kjøpesummen og den andre betaler 1/3. Det er likevel avtalefrihet om eierbrøk, men det er gjerne

naturlig at partenes innskudd gjenspeiles i sameiebrøken.

Også gjennom arv kan sameiebrøken bli ulik, for eksempel der familiehytten går i arv gjennom flere generasjoner. En kan for eksempel tenke seg at familiehytten ved første generasjonsskifte overtas av to søsken, med en halvpart på hver. Hvis vi tenker oss at den ene av dem har to livsarvinger og den andre har tre, vil det ved neste generasjonsskifte oppstå et sameie der to eiere eier hver sin ¼, mens tre eiere eier hver sin 1/6.

Fordeling av bruk
Noe av det viktigste, er å bli enige om hvordan bruken skal fordeles.

- Skal sameierne være sammen på hytten, eller skal man fordele bruken mellom seg?

- Skal hver sameier ha faste perioder hvert år, der man har rett til å ha hytten alene, eller skal man rullere på dette fordi noen perioder av året er mer attraktive enn andre perioder? Det kan f.eks. være rimelig å rullere bruken av hytten på fjellet i vinterferie og påskeferie, og det bør i så fall sies noe om dette i sameieavtalen.
- Skal man kunne leie ut fritidseiendommen, og hvordan skal i så fall leien fordeles?

Det er nærliggende at sameiebrøken også gjenspeiler hvor mye tid hver av sameierne har rett til å bruke fritidseiendommen. Den sameier som f.eks. har gått inn med 2/3 av kjøpesummen for fritidseiendommen, bør gjerne også ha rett til tilsvarende mer bruk av eiendommen.

Samtidig er det full avtalefrihet slik at sameierne naturligvis kan velge å fordele bruken uten å la sameiebrøken være avgjørende for fordelingen.

Vedlikehold og oppussing
Vi ser ofte at spørsmål om vedlikehold eller oppussing kan skape konflikter. Som sameier plikter man å bidra til vedlikehold. Det er også her sameiebrøken som i utgangspunktet vil angi hvor stor andel av arbeid og kostnader hver sameier skal bidra med. Det er likevel avtalefrihet også her.

Ulike sameiere kan også ha ulik økonomi og ulikt syn på hva slags vedlikehold eller oppussing som er nødvendig. Noen er gjerne også flinkere enn andre til å gjøre bygge- og vedlikeholdsarbeider selv. Dette kan skape irritasjoner mellom sameierne. Forskjeller i økonomi kan også medføre ulikt syn på hvordan oppussing, eventuelt utvidelser, skal finansieres.

Vi vil derfor anbefale at man tenker gjennom slike forhold når sameiet etableres, og at det avtales nærmere om dette i sameieavtalen.

Særeie?
I tilfeller der den tradisjonsrike familiehytten går i arv eller forskudd på arv til neste generasjon, kan giver/arvelater ha et ønske om at hytten forblir i familien ved et eventuelt samlivsbrudd i neste generasjon. Ved overføringen kan det derfor settes som vilkår at hytten skal være mottakers særeie.

Det samme kan også sameierne ha en tanke om i en sameieavtale.

Salg av sameieandelen
Hvis en sameier etter hvert ikke lenger ønsker å være medeier i fritidseiendommen, gir sameieloven for det første vedkommende rett til å selge sin sameieandel. Etter loven kan sameieandelen da selges til hvem man vil.

På den annen side har øvrige sameiere i slike tilfeller forkjøpsrett, som kan motvirke at en ekstern part kommer inn i sameiet. Vi har i mange år sett høy verdistigning for fritidseien-



dommer, og dette kan medføre at det kan bli vanskelig for en sameier å utøve forkjøpsrett til markedsverdi. Samtidig er det gjerne også et ønske at familiehytten blir værende i familien, fremfor at eksterne kjøpere kommer inn. I en sameieavtale kan man derfor med fordel også bestemme noe om prinsipper for prisfastsettelse dersom en sameier vil selge sin andel, og en eller flere andre sameiere vil gjøre gjeldende forkjøpsrett.

Tvangsoppløsning av sameie

Hvis en sameier ikke lenger ønsker å være medeier i fritidseiendommen, gir sameieloven for det andre enhver sameier i utgangspunktet rett til å kreve sameiet tvangsoppløst og fritidseiendommen solgt.

Det er full avtalefrihet også her, og man kan i sameieavtalen avtale unntak fra retten til tvangsoppløsning og tvangs salg. For familiehytter vil det ofte være et ønske at eiendommen skal bli værende i familien, og at sameiet ikke blir tvangsoppløst og eiendommen solgt eksternt.

Det kan derfor være lurt å tenke gjennom også dette når sameiet etableres, og eventuelt regulere unntak fra retten til tvangsoppløsning.

Avslutning

Det er altså mange problemstillinger som vil dukke opp i et slikt sameie. De ovennevnte temaene er blant de viktigste å avtale noe om, men også andre problemstillinger kan være fremme.

- Skal sameierne kunne pantsette sin sameieandel, med den risiko dette medfører for sameiet?
- Fritidseiendom overføres ofte til neste generasjon som forskudd på arv. Det er derfor viktig å kjenne arvelovens bestemmelser slik at overføring gjennom forskudd på arv blir uangripelig i ettertid.

“Vi ser ofte at spørsmål om vedlikehold eller oppussing kan skape konflikter.”

Ta gjerne kontakt med Stiegler Advokatfirma dersom du har spørsmål, ønsker hjelp til å etablere en god sameieavtale for fritidseiendom eller planlegger å overføre din fritidseiendom til neste generasjon.



PROBLEM MED SKADEDYR?

KONT AKT OSS: 33 33 00 00

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Sopp- Radon- & Skade dyrkontroll
www.pelias.no

Fremtidsfullmakt

- til medlemspris!

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

For kun 1 900 kroner sikrer du deg en gyldig og gjennomtenkt fremtidsfullmakt.



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



**MURMESTER
HILLEREN AS**

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

www.murmesterhilleren.no

Medlemmer får 10 % rabatt på materialer

Telefon 92 24 26 64
thomas@murmesterhilleren.no



Boligutleie – hva er problemet?

Som oftest går det greit hvis man har gode kontrakter og både utleier og leietaker er løsningsorienterte, men ikke alltid. Vi har snakket med utleieekspert Anniken Mosby om hvilke problemer som er gjengangere i utleieforhold og hva du kan gjøre for å unngå å komme i ugreie situasjoner.

Anniken har rådgitt medlemmer i Bergen Huseierforening siden 2007. I tillegg er hun oppnevnt partsrepresentant i Husleietvistutvalget, og har dermed mye erfaring i å se hvilke problemer som ofte kan oppstå i utleieforhold.

Veldig mange av medlemmene våre driver utleie. Det kan typisk være utleie av kjellerleiligheten i eneboligen de selv bor i, eller at de har en utleieleilighet eller et utleiehus.

Sjekk referanser

- Det er en del som tar for lett på å velge ut hvem de tar inn som leietakere. Mange av oss tror vi er gode menneskekjennere. Ta deg bryet med å sjekke referanser og snakk litt mer enn bare noen minutter med den potensielle leietakeren, og sjekk om de opplysningene du får oppgitt stemmer, er Annikens råd.

- Når det oppstår problemer i et leieforhold, så hender det at utleieren sier at «jeg hadde en dårlig magefølelse», men leide ut likevel. Har du en dårlig følelse, er mitt råd å ta seg bryet med å prøve å avklare om det er grunnlag for den følelsen.

- Ingen liker å la en leilighet stå tom og dermed gå glipp av leieinntekter. Det er forståelig, men ta deg likevel tid til kanskje et ekstra møte med leietakeren. Vi har en del henvendelser om leietakere som for eksempel viste seg å være rusavhengige uten at utleier hadde fanget det opp på visningen. Det er helt ok om man ønsker å leie ut til folk som ikke lever et A4-liv, men da er det samtidig greit å være klar over det og at man vet hva man gjør.

Oppsigelse av leietaker

- Fortsatt er det en del som inngår tids-

ubestemte kontrakter. Disse utleierne blir ofte både overrasket og frustrert over at de faktisk må ha en god grunn til å si opp en leietaker. Her har vi sett noen skikkelige leie saker hvor det nærmest er umulig å få avsluttet leieforholdet. Vi anbefaler tidsbestemte kontrakter. Sett deg inn i reglene for dette, og ta kontakt om du lur på noe.



Utleieekspert Anniken Mosby



“Husk derfor alltid å ha undertegnet kontrakt, første husleie og depositum på plass før du leverer ut nøkkel.”

Mangel på depositum

Det er hovedsakelig to problemer knyttet til depositum. Det ene er mangel på depositum og det andre er lovstridig oppbevaring av det.

Noen ganger krever ikke utleier depositum i det hele tatt. Det går sikkert fint rett som det er, men akkurat den gangen du gjerne skulle hatt det, så har du det ikke! Og så har du det tilleggsmomentet at leietakere med dårlig betalingsevne gjerne tiltrekkes av leieforhold hvor det ikke kreves noen sikkerhet.

- Vi har også en del henvendelser på saker hvor det er avtalt at det skal være depositum, men så er det likevel ikke på plass når leieforholdet starter. Det kan skyldes mislighold fra leiers side eller det at utleier har åpnet for at det kan betales senere. Har du først gitt ut nøk-

kel og leietaker har flyttet inn, så har du ikke like mye «makt bak kravet».

- Husk derfor alltid å ha undertegnet kontrakt, første husleie og depositum på plass før du leverer ut nøkkel. Det er mitt råd i alle leieforhold, sier Anniken Mosby.

Sperret konto

- Her i foreningen synes jeg vi får vi færre problemsaker knyttet til at det ikke er opprettet egen depositumskonto. Her er medlemmene våre flinke! Kanskje vår terping på det gjennom årene har nådd frem til medlemsmassen? spør Anniken.

- Men i Husleietvistutvalget hvor det er saker fra hele landet til behandling er det fortsatt mange saker hvor utleier urettmessig setter depositumet på egen konto. Det blir det ofte problemer av!

For det første kan leietaker velge å «bo opp» depositumet i løpet av leieforholdet dersom det er betalt rett til utleier. Det regnes da juridisk som en ulovlig forskuddsleie. Og da kan utleier stå igjen uten sikkerhet for skyldig leie, skader og mangelfull utvask ved leieforholdet slutt. I tillegg vil leietaker som hovedregel ha rett til forsinkelsesrenter - som for tiden er 8,5 prosent - fra dagen leietaker betalte inn det ulovlige depositumet til utleier og til vedkommende får det ut igjen.

Krav etter avsluttet leieforhold

Utleiers forventninger til hvilken tilstand boligen skal være i etter avsluttet leieforhold, varierer. Hvilken tilstand en bolig tilbakeleveres i, varierer også i høyeste grad!

Skal du fremme et krav mot leietaker etter avsluttet leieforhold, så er det to ting som er helt avgjørende. Det ene er at du reklamerer i tide og det andre er at du kan dokumentere kravet ditt.

“For å vinne frem i en HTU-sak må du dokumentere kravet og reklamere raskt!”



- Vær litt nøye med håndteringen av et eventuelt krav mot leietaker etter avsluttet leieforhold. Her er det viktig å ikke somle, understreker Anniken.

Dokumentasjon

- Ta bilder ved leieforholdets start. Har du bilder som viser tilstanden da leieforholdet startet, så er det vanskeligere for leietaker å krangle og argumentere med at «det var skittent da jeg flyttet inn».

Er det skader og mangler ved tilbakeleveringen, så pass på å ta rikelig med bilder og ta vare på alle kvitteringer for rengjøring, maling og reparasjoner.

- I Husleietvistutvalget ser vi en del tilfeller hvor utleiery har fått en pris på hva det vil koste å sette en bolig i stand, enten det er takst fra en takstmann eller pristilbud fra en håndverker. Men dette er ikke nok for å vinne frem i HTU. Hvis du ikke samtidig har bilder fra leiligheten ved oppstart av leieforholdet og

bilder av skadene leietaker har påført, så holder det ikke. Som hovedregel må du også dokumentere at du faktisk har hatt utgifter til utbedring.

Rask reklamasjon

- Å reklamere «innen rimelig tid», som det står i loven, betyr i praksis at du må reklamere skriftlig og så snart som mulig og senest innen 14 dager fra tilbakeleveringen. Send for eksempel en epost til leietaker hvor du tar med alt du vil kreve erstatning for, og gjør det så raskt du kan.

Kommer du til enighet med leietaker om hvor mye av depositumet du skal ha og hvor mye han eller hun skal ha, så avsluttes saken med det. Men blir dere ikke enige, og du må videre til Husleietvistutvalget med saken, så er god dokumentasjon og rettidig reklamasjon helt avgjørende!

Utflyttingsprotokoll

Får du gått grundig gjennom utleid bolig sammen med leietaker og dere sammen kontrollerer og noterer ned og undertegner det som måtte være å bemerke, så kan det komme godt med.

- Men, påpeker Anniken, dersom gjennomgangen er hastig og gjort i halvmørke uten at du får kontrollert skikkelig, så er det ikke nødvendigvis noen fordel. Har dere en felles undertegnet protokoll fra tilbakeleveringen, er det vanskelig å komme dagen eller uken etter å påberope flere mangler.



Bergen Huseierforening

Bidra til vår virksomhet med et

Frivillig medlemstilskudd

Bergen Huseierforening ønsker å yte best mulig bistand til våre medlemmer i huseierrelaterte spørsmål. Vi mottar ikke statlig eller kommunal støtte, og vår eksistens er derfor basert på frivillig medlemskap og innbetaling av kontingent.

Styret i Bergen Huseierforening har vedtatt at vi skal be medlemmene om et frivillig medlemstilskudd. Dette vil bidra til at vi som interesseorganisasjon kan utvikle oss for å kunne gi et enda bedre tilbud til våre medlemmer. Vi håper du har anledning til å støtte oss, og vil gjøre det ved å benytte denne giroen. Merk betalingen med Medlemstilskudd.

På forhånd tusen takk!

Vennlig hilsen
Elisabeth Rakner
Styreleder



Du kan også donere et valgfritt beløp via vipps!
Benytt kode 106397 eller scan QR-koden:

Kvittering			
Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
Betalingsinformasjon		GIRO	Betalingsfrist
		Underskrift ved girering	
Betalt av	Betalt til		
	Bergen Huseierforening Postboks 12 Kristianborg 5822 Bergen		
Belast konto			Kvittering tilbake
	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre
	Medlemstilskudd	250	
		Til konto	Blankettnummer
		9521 09 06887	

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



Bergen Huseierforening

- Gratis juridisk rådgivning
- To advokatkonsultasjoner i året
- Husleiekontrakt til medlemspris
- Medlemsmøter og kurs
- Medlemsblad og nyhetsbrev på epost
- Rabatter hos våre samarbeidspartnere

Nyhetsbrev
Registrer deg på huseierforening.no

Kontakt oss
55 31 69 16
info@huseierforening.no

Følg på   
[@bergenhuseierforening](https://www.instagram.com/bergenhuseierforening)



Samarbeidspartnere og medlemsfordeler 2022



Arkitektkontoret Eik har lang og allsidig erfaring - sentralt godkjent. Bistår ved seksjonering, restaurering av eldre hus, rehabilitering, interiørarkitektur, enebolig, fritidsbolig, tilbygg, påbygg, takterasse, ark og garasjer.

Medlemsfordel: Første møte gratis for medlemmer.
Bredsgården, Bryggen - tel 55 32 73 10 - www.arkitektkontoreteik.no
alice.eik@arkitektkontoreteik.no - kjersti.eik@arkitektkontoreteik.no



ABM Taksering - Bred erfaring og lang ekspertise. Verdi- og lånetakst - forenklet verddivurdering – eierskifterapport – tilstandsrapport – skadetaksering - hjelp i tvistesaker - overtakelsesforretninger.

Medlemsfordel: 10 % rabatt
Tommy Salte – tel 975 96 940 - tommy@abmtaksering.no - www.abmtaksering.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

Stiegler

www.stiegler.no T: 55 21 54 00

Medlemsfordel på strømavtaler

Nå kan du som medlem av Bergen Huseierforening velge mellom en enkel spotavtale eller en avtale med prisgaranti.

Les mer om strømavtalene på fjordkraft.no/huseierforening eller ring **230 06100**.



Ragn-Sells er en av Norges ledende bedrifter på avfallshåndtering. De tar imot så godt som all type avfall og sørger for en forsvarlig forbrenning eller gjenvinning.

Rabattkode BHF gir medlemmer 10% rabatt på leie av container på nett.

www.ragnsells.no - tel. 22 800 800



Modum er din totale leverandør innen brannsikring. Rømningsveier, brannvarsling, slukkemidler og brannsjekk.

Gratis og uforpliktende befaring for medlemmer. 15 % rabatt.
tel 55 95 28 80 - post@modumbergen.no - www.modumbergen.no



På Bergens tak i generasjoner

Taktekker Frantzen - Taktekking og blikkenslagerarbeid som utfører oppdrag for privatboliger, næringsbygg, sameier og borettslag.

Gratis befaring og 5 % rabatt på timebetaling og veiledende materialpriser for medlemmer.
tel 55 31 61 64 - post@taktekker-frantzen.no - www.taktekker-frantzen.no



Malmester Espetvedt & Graawe utfører alt av innvendige og utvendige malerarbeider, tapetsering, sparkling, sprøytemaling, flislegging og gulvlegging.

Medlemmer får gratis befaring, 15% på materiell og 10% på tjenester.

tel 55 28 65 00 - 476 00 136 - sturler@malermester-eg.no - www.malermester-eg.no



Medlemsfordel

Medlemmer i Bergen Huseierforening får **20 % rabatt** på elektrisk materiell. Ta kontakt for andre tjenester eller pristilbud

Kontakt:

Høgerups vei 99, 5067 Bergen
Tlf: 55 98 20 80
post@kvassheim-elektro.no
www.kvassheim-elektro.no

EL-PROFFEN



Murmester Hilleren Alt i mur: mur – puss – skifer – flisarbeid - montering av ovn – piperehabilitering - totalrehabilitering av fasade og totalpakke på bad

Medlemmer blir prioriterte kunder og får lavere timerate. 10% rabatt på materialer.

Tel 922 42 664 - thomas@murmesterhilleren.no - www.murmesterhilleren.no



Andy Byggservice Tømrer- og malerarbeid, flise- og murearbeid, sparkling og maling. Utfører alt fra små arbeider til store prosjekter. Gode referanser.

«Folk som setter pris på kvalitet»

Medlemsfordel: 10% rabatt på materialer.

Svaneviksveien 73, 5063 Bergen - tel 405 95 338 – andybyggservice@gmail.com



AOG Bygg utfører arbeider innenfor byggmesterfaget: ombygginger, rehabilitering, vinduer, vedlikehold, mur og spesialfelt innenfor bad inkl flisearbeider, kjerneboring av hull i betong samt betongsaging for åpninger i mur/betong. Utfører drenering og har lang erfaring med utbedre fuktskader.

«Vi finner løsninger på dine utfordringer»

Medlemmer får 15 % rabatt på arbeid utført som regningsarbeid.

Døgnavtalt: 952 25 603 - post@aogbygg.no - www.aogbygg.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. Stort utvalg av ferdig innrammede bilder. Kåret til årets håndverker 2021 av BT.

10% rabatt på alle ordinære varer og tjenester for medlemmer.

Wolffsgate 5 – tel 55 32 22 10 – helrute@broadpark.no – www.heleruter.no

NYGÅRDSGATEN
Maling & Jernvare a.s

Nygårdsgaten Maling og Jernvare Maling – Jernvare – Nøkkelfiling. Vi fører det meste innen maling og jernvare. Velkommen til oss!

Medlemmer får 15% rabatt på ordinære varer.

Nygårdsgaten 8 – tel 55 55 80 89 – www.nygaardsgaten@gmail.com



modena

Modena Fliser AS av. Bergen fører et av Bergens største utvalg av fliser, naturstein, en del vvs, badersmøbler, ovner, peiser, mørtel og andre byggevarer til murerbransjen.

Medlemmer får 15 - 25 % rabatt av ordinære priser.

Salhusvegen 55, 5131 Nyborg (3 min. fra Ikea) – tel 55 53 94 00 - www.modena.no

Geitanger
Byggas

Geitanger Bygg tilbyr trelast, byggevarer og gulv fra sitt byggevarerhus på Midttun.

Geitanger Bygg gir medlemmer opptil 30 % rabatt på trelast og byggevarer.

Ulsmågskaret 1 - tel 90 80 50 00 - firmapost@geitangerbygg.no - geitangerbygg.no

Det beste alternativ
PELIAS
NORSK SKADEDYRKONTROLL

Pelias Radonmåling – tiltak mot radon – skadedyrkontroll - skadedyrbekjempelse - hussopp – muggsoppsanering – behandling mot mit, montasje av duepigger/nett på fasader og bakgårder. Serviceavtaler for private, borettslag og bedrifter.

Medlemsfordeler: 5- 15 % rabatt, se informasjon på vår nettside.

Damsgårdsveien 150-152 - Tel 33 33 00 00 - post@pelias.no - www.pelias.no

 **STRØMSPARE
SYSTEM**

Strømsparesystem er et energisparesystem som hjelper deg å kutte strømregningen og som gir deg oversikt og kontroll over eget strømforbruk. Du trenger ikke å bytte strømleverandør.

Medlemmer får to gratis ekstra plugger ved bestilling av energisparesystemet.

www.stromsparesystem.no

sprove

Sprove er en tjeneste utviklet av Goscore AS som hjelper utleierye med å verifisere hvilke potensielle leietakere som har god nok betalingssevne til å betale husleie.

Produktet er under utvikling og foreløpig i testfasen. Vi ser etter utleierye som kan bidra til å utvikle tjenesten slik at den best mulig vil passe deres behov.

Ta kontakt – vi velger ut noen utleierye som får teste tjenesten gratis!

www.sprove.me

Les mer på www.huseierforening.no/medlemsfordeler

Kutt ut skatten på eiendom

INNLEGG

Ole Christian Juriks

Advokatfullmektig
Bergen Huseierforening

■ I disse dager skriver Bergen kommune ut eiendomsskatt som i år utgjør over en milliard kroner fra byens huseiere.

■ Den perfekte storm har truffet husholdningene; rekordhøye priser på strøm, mat og drivstoff, i tillegg til høye boligpriser, stigende renter og økt renovasjonsgebyr. Dette rammer alle, førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og eldre. Det er ingen utsikt til forbedring. Dette skjer samtidig som kommunen forventer flere hundre millioner kroner i utbytte fra det lokale kraftselskapet Eviny AS (tidligere BKK).

■ Eiendomsskatten rammer vilkårlig og forsterker økonomisk ulikhet. Vilkaarligheten ligger i at skatten ikke tar hensyn til husholdningenes faktiske skatteevne. Det er et grunnleggende prinsipp at man skal skatte etter evne. Boligen man bor i tilsvarer ikke nødvendigvis størrelsen på lommeboken. Samtidig forsterkes økonomiske forskjeller ved at det opereres med samme kvadratmeterpris for alle boliger innen et gitt område. På den måten vil boligene med dårlig standard og beliggenhet i praksis sponse boliger med høy standard og gode kvaliteter.

■ På den måten er eiendomsskatten omvendt fordelende og i strid med grunnleggende skatterettslige prinsipper. Det finnes mer hensiktsmessige måter å fordele kostnadene for våre felles goder.

■ I det minste bør minstebragdet økes slik at skåner de mest utsatte. I Oslo er minstebragdet på 4 millioner kroner, det er mer enn fem ganger så mye som i Bergen (750 000 kroner). Vi vil derfor på det sterkeste anmode byrådet om å avstå fra politikk som bidrar til mer nød og økte forskjeller blant byens huseiere.

Foto OCJ



Hva er lov og hva bør unngås?

Litt av hvert om allemannsretten

Har allmennheten ferdselsrett på privat brygge?

Ferdsel og opphold på private brygger er ingen allemannsrett, se friluftslovens § 7. Bruk av privat kai eller brygge forutsetter at du har eiers samtykke.

Du har likevel rett til å gå over brygge hvor bryggen og arealene innenfor stenger ferdsel langs strandsonen. Dette er gjerne tilfeller der det er utmark på begge sider av bryggen, men forholdene er slik at bryggen og arealene innenfor stenger for videre ferdsel. Det vil da være tillatt å ta raskeste vei over bryggen langs land for å komme til utmark på den andre siden.

Siden ferdsel på brygger ikke er en allemannsrett, kan eieren kreve betaling av allmennheten for slik bruk uten at dette krever tillatelse etter friluftslovens § 14.



Hvor går grensen mellom lovlige og ulovlige forbudsskilt i strandsonen?

Grensen mellom lovlig og ulovlig skilt er trukket i friluftsloven § 13. Et ulovlig skilt er et skilt som forbyr en allemannsrett til tross for at dette er tillatt etter friluftsloven.

Skilt som har tekst som "ferdsel forbudt", "privat grunn", "ingen adgang" osv. vil gjerne være lett å konstatere som ulovlige skilt forutsatt at de er satt opp i områder der ferdsel er tillatt etter friluftsloven. Det samme er skilt som retter seg mot enkeltaktiviteter som for eksempel "bærplukking forbudt".

I andre tilfeller kan lovligheten by på større tvil. Dette gjelder særlig skilt som har opplysningsformål, men der en kan mistenke at hensikten har gått lengre enn dette. Skilt som "jakt pågår" er av denne typen. Det må være helt klart at allemannsretten har sin ferdselsrett i behold selv om denne type skilt er satt opp.

Hvor kan jeg campe med bobil eller campingvogn?

Friluftsloven gir rett til parkering av bobil/campingvogn på eller langs privat vei.

Grunneier kan forby både kjøring og parkering på privat vei, eksempelvis ved å sette opp skilt "Privat veg. Motorferdsel forbudt". På offentlig vei er det tillatt å parkere i utmark, så lenge det ikke volder nevneverdig skade eller ulempe. Det kan også være skiltet om forbud mot parkering på offentlig vei.

Husk at når du oppholder deg på noen andre sin eiendom skal du opptre hensynsfullt og varsomt for ikke å volde skade eller ulempe for eier eller andre, eller påfører miljøet skade. Hold også en avstand på minst 150 meter fra bebodd hus eller hytte når du camper med campingvogn/bobil.

Vi vil i tillegg minne om at motorferdsel i utmark i utgangspunktet er forbudt i henhold til lov om motorferdsel i utmark og vassdrag. Med mindre annet følger av loven eller tillatelse med hjemmel i loven, vil det ikke være tillatt å kjøre i utmark for å parkere bobil eller campingvogn.



Er det privat sone rundt sjøboder?

I utgangspunktet er det ingen privat sone rundt sjøboder og lignende innretninger. Det er nok likevel ikke tillatt å gå helt inn til en sjøbod og for eksempel sette seg helt inn til sjøboden.

I konkrete tilfeller må en likevel anta at sjøboder kan ha en begrenset privat sone. Hvor stor må vurderes ut fra behov, bruksområde, risikovurderinger for allmennheten og liknende. Det må her utøves et konkret skjønn i hvert enkelt tilfelle.

Kilde: Miljødirektoratet

Vatlestraumen fyrstasjon



Verdens vakreste by...

Vi er så heldige å bo i verdens vakreste by – la det ikke være tvil om det. Men en tur gjennom byen viser oss likevel at ikke alt er helt på stell absolutt alle steder. Forfallet er dessverre også veldig synlig. Husene som står til nedfalls på bildene her er både i privat og kommunalt eie. Skjerp dokkar, bergensere! For verdens vakreste by kan faktisk bli enda vakrere.



Alle foto OCJ



Huseierforeningen mener:

For dyrt å flytte

Jeg vil argumentere for at dokumentavgiften rammer vilkårlig og bidrar til en innlåsnings-effekt, på bekostning av boligmassen og mobilitet i befolkningen.

I fjor hentet staten inn over 10 milliarder kroner fra folk på flyttefot. Dokumentavgiften utgjør 2,5 prosent av markedsverdien på tidspunktet for tinglysning av eierskifte. Dette er rene inntekter for staten. De reelle kostnadene ved registrering av eierskifte dekkes av tinglysingsgebyret.

Innlåsnings-effekt

Dokumentavgiften står for en stor del av omkostningene i forbindelse med omsetning av bolig. Kostnadene og risikoen kan bli så store at man velger å ikke flytte til en mer egnet bolig. «Dette kan føre til at boligmassen ikke får en samfunnsøkonomisk optimal utnyttelse». NOU 2007:8

Dyrt å flytte feil

Dette kan illustreres med en småbarnsfamilie med en leilighet til fem millioner i Bergen, som ønsker å søke lykken i distriktene. Før de har satt nøkkelen i døren i den nye boligen med samme verdi, har flyttingen fort kostet opp mot en kvart million kroner; 125 000 kroner i dokumentavgift og tilsvarende beløp i meglerhonorar, forsikring, styling og flyttebyrå.

Skulle familien ønske å flytte tilbake til byen eller til et annet sted i distriktene snakker vi fort en årslønn kun i flyttekostnader.

Rammer unge

Avgiften rammer særlig unge på boligmarkedet. Folk mellom 20 og 40 år flytter vesentlig oftere enn øvrige del av befolkningen. Det er uttalt at man ønsker å hjelpe unge inn på boligmarkedet og man ønsker at de skal kunne ta seg utdanning og jobb der det trengs. I så måte er dagens innretning av dokumentavgiften et lite egnet virkemiddel.

Vilkårlige utslag

Nøytralitetsprinsippet er grunnleggende i skatte- og avgiftsretten og tilsier at like tilfeller skal skattlegges likt. Til tross for dette er andel i borettslag og eiendom i aksjeselskap unntatt dokumentavgift. Resultatet er vilkårlige utslag og et rom for utilsiktede tilpasningsmuligheter.

Offentlige utredninger

Det er derfor ikke overraskende at flere offentlige utredninger har tatt til orde for å avvike dagens ordning. I NOU 2007:8 ble det uttalt at: «På sikt foreslår utvalget en gradvis nedtrapping av dokumentavgiften.» Dette ble fulgt opp av Scheel-utvalget som i NOU 2014:13 konkluderte med at: «Det er gode grunner til å trappe ned og avvike dokumentavgiften.»

Våre naboland

Dokumentavgiften har røtter tilbake til

1676 da vi var i union med Danmark. Danskene opererer i dag med en dokumentavgift på 0,6 prosent av kjøpesummen. Et annet nærliggende land å sammenligne oss med er Island, hvor dokumentavgiften utgjør 0,8 prosent, og 0,4 prosent for førstegangskjøpere.

Differensiert avgift for førstegangskjøpere eller for de som kjøper egen bolig med henblikk på varig opphold vil kunne avhjelpe noen av ulempene ved dagens innretning.

Samfunnsmessige kostnader

Overdragelse av fast eiendom innbefatter store beløp og det er hensiktsmessig å ha et gebyr for å hindre storstilt spekulasjon og tilpasninger. Det er samtidig slik at et gebyr må stå i forhold til den disposisjonen som foretas.

Selv om det ikke finnes nøyaktige beregninger, er jeg overbevist om at de samfunnsmessige kostnadene ved dokumentavgiften overstiger statens inntekter.

Av Ole Christian Juriks
advokatfullmektig



Foto OCJ



Vi utfører alt i takreparasjoner og fasadearbeider
Gode medlemsfordeler

Takreparasjoner
Taktekking
Blikkenslagerarbeid
Produksjon av
tynnplateprodukter



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



Blikkenslagermester & Taktekker
Robert Slettmo AS
40 år på Bergens tak



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

Det beste alternativ
PELIAS®
NORSK SKADEDYRKONTROLL



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



Sandviken sett fra Rothaugen år 1869. Foto Knud Knudsen - Spesialsamlingene UiB

Utleie i middelalderen

Jo visst var det huseierforeninger også i gamle dager! Utdraget nedenfor er i sin helhet hentet fra boken Norges Huseierforbund 1912-1937 – 25 år i arbeide og kamp.

Men hvad sier den utmerkede Bergens Huseierforening om at det allerede i 1327 fantes en huseierforening i Bergen, som hvis den hadde eksistert i dag, vilde ha feiret sitt 610-års jubileum i år. Vi citerer fra O.A. Øverlands Norgeshistorie:

«Allerede tidlig var det blitt skikk og bruk i Bergen, at gård-og huseierne bortleide store deler av sine bygårder til fremmede, og inntektene herav var så betydelige at mange gårder må antas å ha vært opført på spekulasjon. Av disse inntømster skulde det efter de gjengse grunnsetninger svares tiende, og denne skal også en tid være blitt betalt.

Men i 1327 opstod det stort røre om denne sak, idet huseierne nektet å betale den, og i deres spisse gikk fehirden Svein Sigurdsson, drotsetens venn og pårørende, som i dette øiemed fikk en forening av byens huseiere istand. Disse holdt møter i Prædikebrødrenes kloster, hvor det falt mange voldsomme uttalelser mot biskopen, uten at denne dog herav log sig skremme.

Tvertimot optrådte han slik mot Svein, at denne blev redd og tilbød sig først å betale en godvillig ydelse, som dog ikke måtte kalles gårdtiende. Men da dette ikke hjalp, trådte han ut av foreningen og underkastet sig i ett og alt Audfinns (biskopens) vilje.

Men over dette frafall forbitredes de øvrige medlemmer av huseierforeningen, der endog dro ham for Gulatingslagmannens

domstol og vilde ha ham dømt som landsforreder.

Skjønt han slapp med brevebruddsbot (bot for å ha sittet en kongelig forordning overhørig), var dette dog nok til å få ham til å gå tilbake på sitt ord til biskopen.

Drotseten holdt i ett og alt med huseierforeningen, og i et av dens møter sa han i Korsbrødrenes nærværelse, at gjorde man som rett var lot man biskop Audfinn times den samme medfart som erkebiskop Jon Raude i sin tid hadde fått. Biskop Audfinn lot som svar herpå opslå plakater, inneholdende erkebiskop Jons bestemmelser om bann, i alle stiftets kirker.»

Så risikabelt var det altså for huseiere å beskytte sine interesser den gang. Men litt efter litt, eftersom byene vokste til, trakk man også herhjemme op grensene for huseiernes og leieboerens rettigheter, sig imellem og ovefor myndighetene, og i Christian den femtes norske lov av 1687 (...), finner vi betydningsfulle bestemmelser. I lovens femte bok, 8 kapitel, om lån, leie og betrodd gods heter det i punkt 16: Hvilket Huus Mand leier, det beholder og bruger hand som sit eget, indtil Leiemaal er ude, og Leie gaar for Eie, til Fardag er ude, om endskiønt Eiermanden sælger Huset til en anden.

Og punkt 18 lyder: Leier Mand Husværelse, Kiølder eller Loftrum, til sine Vare, og dem der indflytter, og gjør det bevisligt, da kand Husherrens Creditor

ikke sig derudi lade indføre for det, som hans hos Husherren haver at fordre.

Vi skal slutte disse små historiske streiftog med å gjengi noen bestemmelser fra Kjøbenhavn, som vel i dansketiden også i stor utstrekning blev bestemmende for forhold i norske byer. Leiekontrakten måtte helst være i orden:

Hver som leier Huuse, Gaarde eller Værelser i Kjøbenhavn, skal saavidt muligt forsyne sig med skriftlig Leie-Contract, hvori fastsættes Leien, Værelsene, hvor længe leiede, Caution for Leien, m.v, eller og have Vidner.

Det bestemmes videre at leieboeren selv om han ikke flytter inn værsågod skal svare den kontraktsbestemte leie, likesom han hvis eieren ikke vil slippe ham inn i leiligheten har lov til å tilkalle øvrigheten, «for paa Eierens Bekostning at lade seg ved Underfogden i de leiede Værelser indsætte.» Hvis husleien ikke betales «naar Fardag er ude, da maa hans Gods, eller Person, arresteres.» Ingen må flytte sitt gods før han har betalt resterende leie.

Opsigelsesfristen var 13 uker, og flyttetid var for påsketid innen nyttår, og Michaelis flyttetid innen St.Hans.

Kilde: Hele artikkelen er hentet fra Jens Gram og Niels J Mürer bok: Norges Huseierforbund 1912-1937, Oslo 1937

Spør juristene



Dokumentavgift

? Jeg og mine tre søsken arvet i 1998 en tomt som da ble verdsatt til 200 000 kroner. I dag er verdien 1 000 000 kroner. Vi eier en fjerdedel hver. Nå skal min søster og jeg løse ut de to andre. Hva blir det i dokumentavgift?

S Du skal betale dokumentavgift av den fjerdedelen du nå overtar/«kjøper». Det vil si av 250 000 kroner. Dokumentavgiften er på 2,5 prosent. Du skal dermed betale 6 250 kroner. Detsamme skal din søster betale for sin nye del. De eierpartene dere allerede sitter med skal dere ikke betale dokumentavgift av.

Utleie av båtplass

? Vi har hytte med en båtplass som vi skal leie ut for hele året. Er utleien av båtplassen skattepliktig?

S All utleie av fast eiendom er skattepliktig med mindre skatteloven har konkrete unntak fra skatteplikten, slik den for eksempel har ved delvis utleie av egen bolig i visse tilfeller.

Det finnes ingen unntak for utleie av båtplass, slik at hele denne inntekten for båtplassutleien er skattepliktig. Inntekten må altså oppgis i skattemeldingen.

Trampoline rett ved nabo

? Naboen har satt opp trampoline rett inntil vår hage. Kan vi be dem flytte den til en annen del av hagen?

S Trampoliner er ikke faste installasjoner, og det er derfor ikke regler om avstand til nabogrense etter plan- og bygningsloven. Naboloven § 2 sier mer generelt at ingen må ha, gjøre eller sette i gang noe som unødvendig er til skade eller ulempe for naboeiendommen.

Dere kan selvsagt snakke med naboen og be dem flytte trampolinen hvis det er praktisk mulig. Dialog er ofte lurt! Men hvis du egentlig spør om du har noe «makt bak kravene», så er svaret negativt. Men for eksempel trampolinehopping nattetid, kan være i strid med politivedtektene.

I en sak ved Rana tingrett i 2004 gikk naboer til sak og krevde at trampolinen skulle flyttes og at bruken skulle begrenses til to timer om ettermiddagen. De fikk ikke medhold og saken ble nektet videre anke.

Merk at internt i borettslag og sameier kan det være egne regler for adgang til å sette opp trampoliner.

Engelsk oppsigelse

? Jeg har en leietaker fra Litauen som snakker dårlig norsk. Engelsken hennes er noe bedre, men ikke veldig god. Vi har inngått leieavtale på engelsk. Vi bruker den blå husleieboken i engelsk versjon. Må jeg gi henne andre brev, for eksempel advarsel og oppsigelse også på engelsk?

S Nei, det må du ikke, med mindre du har inngått avtale med henne hvor du har forpliktet deg til at alt skal gå på engelsk. I Norge er det norsk lov og norsk språk som gjelder. Det kan være vanskelig å oversette juridisk terminologi korrekt om man ikke er ekspert, og faren er at det du skriver blir feil eller upresist.

Vi vil likevel anbefale at du forklarer henne hva brevet gjelder og hva som er viktig når du leverer det til henne, for eksempel frister. Så får det bli opp til leieren om hun vil prøve å forstå det selv, eller om hun vil få det oversatt.

Salg av naust

? Jeg har solgt et båtnaust og lurer på om gevinsten av salget er skattefritt eller skattepliktig. Naustet er innredet med kjøkkenkrok, senger og «sommervann» og enkle sanitærforhold, og jeg har brukt det som fritidseiendom. «Nabo»-naustene er stort sett brukt til båter, og området er så vidt jeg vet ikke regulert til fritidsbebyggelse.

S Skattemessig er det alltid de reelle forholdene som betyr noe. Her har dette vært brukt av deg som en fritidseiendom og da er det reglene om salg av fritidseiendom som gjelder uavhengig av om området er regulert til fritidsbebyggelse eller ei og uavhengig av om eiendommen er registrert som et naust.

Det er andre regler for at gevinst ved salg av fritidseiendom/hytte enn for bolig. For at salget av fritidseiendom skal være skattefri, må du ha brukt det som din egen fritidseiendom/hytte i minst fem av de siste åtte år i egen eiertid.

Inngangsverdi

? For 12 år siden kjøpte jeg et hus for 1,5 millioner kroner. Verdien i dag er 2,5 millioner kroner. Jeg har bodd der i fem år selv og har nå leid ut i to år. Jeg vet at jeg må skatte av gevinsten ved salget. Men hva er inngangsverdien? 1,5 millioner kroner som jeg kjøpte huset for eller cirka 2,4 millioner kroner som var verdien da jeg startet med utleie?

S Inngangsverdien er 1,5 millioner kroner. Men du kan legge til dokumentavgiften og eventuelt andre omkostninger ved overtakelsen du betalte den gangen.

Har du foretatt påkostninger i den tiden du bodde i huset selv, så kan også den verdien legges til. Ved salget får du fradrag for alle omkostninger som annonser, megler og lignende.



Send inn dine spørsmål på info@huseierforening.no

TAKTEKKER Frantzen

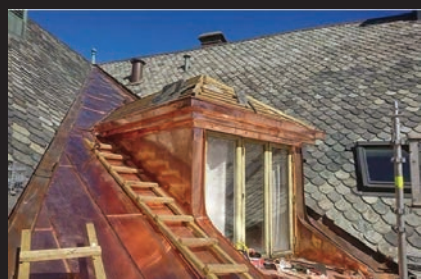
På Bergens tak i generasjoner

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.



Nytt fra Bergen Huseierforening



Vi har flyttet til Minde

Vi flyttet ved nyttår til Kanalveien 62 på Minde. Vi holder til i andre etasje over Flisekompaniet, med inngang fra den sørlige siden av bygget.

Vi er stort sett på kontoret alle arbeidsdager, men vil du ha et møte med en av oss, ønsker vi at du avtaler på forhånd.



Medlemsmøter

Endelig kunne vi etter pandemien holde medlemsmøter hvor vi treffes på «ordentlig». Vårens medlemsmøter avvikles mens dette bladet er under utsendelse, men her er vårens møteplan:

Utleiemøte 31. mai

ved advokat Anniken Mosby fra Bergen Huseierforening



Advokat Anniken Mosby

Arvemøte 8. juni

ved advokat/partner Thorvald Ornell Myhre fra Advokatfirma Stiegler



Advokat Thorvald Ornell Myhre

Familiesameie i fritidseiendom 15. juni

ved advokat/partner Jon Håkon Hegdahl fra Advokatfirma Stiegler



Advokat Jon Håkon Hegdahl

Alle møtene holdes i lokalene til Advokatfirma Stiegler i Fortunen 1 i Bergen sentrum.

Webinarer

Vår advokatfullmektig, Ole Christian Juriks, har holdt en rekke skattewebinarer i forbindelse med skattemeldingen. Disse kan du se på våre nettsider. Her var temaene skatt ved salg av bolig, skatt ved utleie av bolig, fradrag, eiendoms- og formueskatt.

Send inn spørsmål
info@huseierforening.no



Advokatfullmektig Ole Christian Juriks

Vi vil sende deg nyhetsbrev

Får du ikke det månedlige nyhetsbrevet fra oss? Da har vi antagelig ikke epostadressen din! Send den til oss på info@huseierforening.no

Nytt medlemsregister

Vi har nytt medlemsregister. Nå blir det enklere å betale kontingenten med vipps eller efaktura. Men for at det skal være mulig, trenger vi epostadressen din – send den til oss på info@huseierforening.no

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!



Ekstra billig
mobil-
abonnement
for alle med strøm
fra Fjordkraft

Medlemsfordel på strøm

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 strømvavtalen og se alle fordelene med å være kunde på **fjordkraft.no/huseierforening** eller ring **230 06100**.

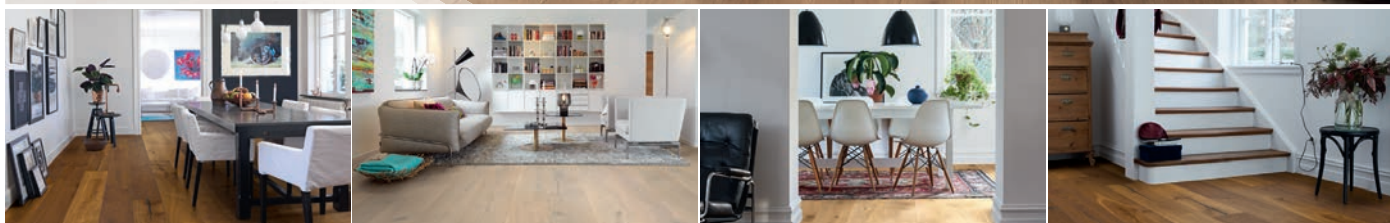
 **Fjordkraft**
Mer for pengene

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*